Iktatószám: TU/……./2024.

ÜZEMELTETÉSI, ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐBÉRLETI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS
tervezet

amely létrejött egyrészről **Tiszaug Község Önkormányzata** (székhelye: 6064 Tiszaug, Rákóczi utca 51.szám.; adószáma: 15733160-2-03; bankszámlaszáma: 69800102-16000171; képviseli: Káré Gábor polgármester), mint tulajdonos, a továbbiakban: **Tulajdonos**,

másrészről **AGROHOF Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cég rövidített neve AGROHOF Kft., székhelye: 6064 Tiszaug, Bokros tanya 16.; adószáma: 25366895-2-03; statisztikai számjele: 25366895-4511-113-03; bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank Zrt. 12076903-01669428-00100003; képviseli: Földvári László ügyvezető), mint üzemeltető, a továbbiakban: **Üzemeltető,** együtt felek, továbbiakban Felek

között a mai napon, a következő feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
   - tiszaugi 637/5 hrsz-ú, ……művelési ágú 5630 m2 területű,
   - tiszaugi 637/6 hrsz-ú, ……művelési ágú 51 m2 területű,
   - tiszaugi 084/3 hrsz-ú, ……művelési ágú ……m2 területű, külterületi ingatlan.

2. Felek rögzítik, hogy Tiszaug Község Önkormányzata pályázatot írt ki a tiszaugi 637/5 hrsz ú, korábbi években szabadstrandként működő terület hasznosítására, szabadstrandként történő üzemeltetésére. A többfordulós pályázati eljárás nyertese Üzemeltető lett, amelyről Tiszaug Község Önkormányzat Képviselő-testülete 78/2024.(III.27.) számú Képviselő-testületi határozatában döntött. A szerződés elválaszthatatlan részét képezi Üzemeltető pályázata.

3. Fentiek alapján jelen szerződés Felek általi al

4. áírásával egyidejűleg Tulajdonos üzemeltetésre átadja, Üzemeltető üzemeltetésre átveszi az 1. pontban részletezett ingatlanokat. Felek a fenti átadás-átvételről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az 1. pontban írt ingatlanok Üzemeltetőnek történő átadáskori állapotát. Üzemeltetőt fenti átadás-átvételtől kezdődően illetik meg az 1. pontban írt ingatlanok használatával kapcsolatos jelen szerződésből eredő jogok és terhelik az ingatlanokkal kapcsolatos terhek.

5. Felek rögzítik, hogy jelen üzemeltetési szerződés a 3. pontban írt átadás-átvételtől kezdődően határozott időre, **2043. december 31**-ig szól.

6. Üzemeltető az 1. pontban körülírt ingatlanok bérletéért, használatáért bérleti díjat fizet tárgyév június 31-ig.
   Bérleti díj összege:
   - 1-2 évre **2024-2025-ös naptári évek tekintetében 300.000.- Ft/év.**
   - 3-8 évre **2026-2031-ös naptári évek tekintetében 400.000.- Ft/év.**
   - 9-14 évre **2032-2037-ös naptári évek tekintetében 500.000.- Ft/év.**
   - 15-20 évre **2037-2043-ös naptári évek tekintetében 670.000.- Ft/év.**

   A felek rögzítik, hogy a Tulajdonos az esedékes éves bérleti díj összegéről minden év június 1. napjáig díjbekérőt állít ki és küld meg az Üzemetető részére. Az Üzemeltető

köteles az esedékes bérleti díjat minden év június 31 átutalással, a Tulajdonos ……. Bank-nél vezetett …… számú számlájára történő átutalással meg, „esedékes ….. éves bérleti díj” közlemény megadásával fizetni.

A felek külön rögzítik, hogy a Tulajdonos a jelen pontban leírt Bérleti Díj összegeket semmilyen formában, semmilyen jogcímen nem jogosult a jelen szerződés időbeli hatálya alatt emelni.

7. A 637/5 hrsz-ú területnek a szabadstrand jellegét meg kell őriznie az engedély alapján üzemelés első két évében. Ezen időszak alatt a szabadstrand területére való belépésért díjat nem szedhet. Az ezt követő években a belépési díj tekintetében a Felek erre vonatkozó külön megállapodása irányadó.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy a hivatalos strandolási időszak évente legkésőbb június 01. napjától leghamarabb augusztus 31. napjáig tart.

9. Üzemeltető jogosult az 1. pontban körülírt ingatlanokat jelen szerződés és a Pályázatában leírtak szerint
   - kialakítani, hasznosítani, üzemeltetni.
   - az üzemeltetés során az Üzemeltető jogosult 0-24 órás nyitva tartás meghatározására.

10. Üzemeltető köteles az 1. pontban körülírt ingatlanokat
    - rendeltetésszerűen használni, rendeltetésének megfelelő állapotát kialakítani, annak állagát megóvni,
    - a Szabadstrand használatával, üzemeltetésével járó munkavédelmi, tűzrendészeti, egészségügyi, higiéniás és egyéb szakmai szabályokat, szakhatósági előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni,
    - az AGROHOF Kft. tulajdonosi összetételében 50%+1 arányú vagy azt meghaladó mértékű szavazati arány vagy tagok személyében bekövetkezett változást 15 napon belül bejelenteni.

Az Üzemeltető Ingatlanokkal kapcsolatos felújítási és beruházási kötelezettségei az alábbiak a Pályázatban meghatározottakkal egyezően (továbbiakban: Beruházások):
- ……
- ……
- ……
- ……
- ……

11. Üzemeltető jogosult, és köteles a
    - pályázati kiírásban szereplő, és a pályázatában vállalt, a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008.(IV.3.) Korm. rendeletben (továbbiakban F.rendelet) foglalt, a népegészségügyi hatóság engedélyének megadásához szükséges feltételek megteremtésére, az ehhez szükséges beruházások elvégzésére.
    - A szabadstrand megnyitása előtt a működéshez szükséges engedélyek beszerzésére.
    - Az engedély szerint üzemeltetett fürdőhely működése során az F.rendelet 7.számú mellékletében foglalt, „A fürdőhely üzemeltetésének szabályai”-t betartani.
    - A jelen szerződéssel érintett és szabályozott üzemeltetési jogot és kötelezettséget harmadik személy részére átadni vagy engedményezni vagy bármely a jogosult személyében bekövetkezett változást eredményező módon átengedni azzal, hogy a

jelen bekezdés szerint alanyváltozást köteles a Tulajdonos részére 15 napon belül bejelenteni.

12. A természetes fürdővíz használatához kapcsolódó valamennyi kiadás Üzemeltetőt terheli.

13. Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető pályázatában szereplő fejlesztési tervek, beruházások megvalósításának valamennyi költségét, ideértve Tiszaug rendezési tervének módosítására vonatkozó teljes bekerülési költségeket - tervezési díjak, illetékek, igazgatási szolgáltatási díj, stb.- erre kötött külön megállapodás alapján vállalja megfizetni, annak megtérítésére a jelen szerződésben szereplő üzemeltetési jog lejártakor igényt nem tart. A rendezési terv módosítás költségének megtérítését a szerződés határidő előtti megszűnése esetén sem igényli megtéríteni.

14. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal, hogy
- az általa tervezett beruházások engedélyezési tervét benyújtja Tiszaug Község Képviselő-testületének ülésére véleményezésre, azt jóváhagyás esetén engedélyezteti.
- Legkésőbb a beruházások megvalósítására vonatkozó engedélyek megléte után, de még a kivitelezés megkezdése előtt a Képviselő-testület tulajdonosi hozzájárulását megkéri, a munkákat csak jóváhagyás esetén kezdi meg.

15. Üzemeltető az 1. pontban írt ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatosan valamennyi felmerülő költséget köteles viselni.

A felek megállapodnak ugyanakkor, hogy a Beruházások elszámolása tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:
- Esetleges szerződésbontás esetén a beruházások a Beruházó/Üzemeltető tulajdonát képezik, ennek eltávolítására a szerződés megszüntetésekor külön megállapodást kötnek.

16. A szerződés megszűnésének esetei:
- A szerződésben foglalt határnapot követően, amennyiben a Felek a szerződést nem hosszabbították meg.
- Rendes felmondás az Üzemeltető részéről 90 napos felmondási határidővel. A felek külön rögzítik, hogy a Tulajdonost a rendes felmondás joga nem illeti meg.
- Rendkívüli felmondás: Súlyos szerződésszegés esetén: a szerződésszegést elszenvedő fél köteles a másik felet a szerződésszegés orvoslására észszerű, de legalább 30 napos határidővel felszólítani. Amennyiben a szerződésszegést elkövető fél a felszólításban megjelölteket határidőben nem teljesíti, úgy a szerződésszegést elszenvedő fél jogosult 15 napon belül a szerződést rendkívüli felmondással felmondani.
- Közös megegyezéssel a Felek döntése szerint.

17. A súlyos szerződésszegés esetei a következők:
- Tulajdonos részéről:
    - nem tesz eleget együttműködési kötelezettségének,
    - nem biztosítja a rendeltetésszerű használatot, korlátozza e használatban az Üzemeltetőt.
- Üzemeltető részéről
    - nem tesz eleget szolgáltatási, üzemeltetési, tisztántartási, karbantartási, javítási kötelezettségének,
    - nem tartja (tartatja) be a természetes fürdőhelyek üzemeltetésére

vonatkozó jogszabályokat,

- a területet nem jelen szerződés, és pályázata szerint használja, üzemelteti.

18. Elővásárlási és előbérleti jog

(i) A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával a Ptk 6:221. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint az 1.) pont szerinti Ingatlanokra egyenként és összességében is elővásárlási jogot alapít az Üzemeltető javára. Ennek megfelelően ha az Ingatlanokat egyenként vagy összességében harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az Üzemeltető, vagyis az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult az Ingatlanok tulajdonjogának egyenként és összességében történő megszerzésére.

(ii) Ha a Tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az Üzemeltetővel, mint elővásárlásra jogosulttal.

(iii) Az ajánlat közlése a Tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az eladási ajánlatban az Üzemeltető, mint elővásárlási jogosult nyilatkozattételre nyitva álló határideje minimum 15 nap.

(iv) Ha az Üzemeltető, mint elővásárlási jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a Tulajdonos az Ingatlanokat az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Ha az Üzemeltető, mint elővásárlási jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt a Tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

(v) A felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlási jog alapján az Üzemeltető meg kívánja szerezni az Ingatlanok tulajdonjogát egyenként vagy összességében, úgy az Üzemeltető által addig megfizetett Bérleti díjak és az adott Ingatlant vagy az Ingatlanok összességét érintő beruházások számlával igazolt költségét a Tulajdonos részére fizetendő vételár összegébe beszámíthatja és annak összege a Tulajdonos részére ténylegesen fizetendő vételár összegéből levonásra kerül.

(vi) A felek rögzítik ugyanakkor, hogy amennyiben a Tulajdonos az Ingatlanok tulajdonjogát harmadik személy részére értékesíti, úgy a jelen Üzemeltetési szerződés változatlan formában továbbra is érvényesen és hatályosan fennmarad. A Tulajdonos köteles a jelen Üzemeltetési szerződés megkötéséről és az abban foglalt feltételekről az új tulajdonost tájékoztatni és vele a jelen Üzemeltetési szerződést változatlan formában elfogadtatni és ezt az Üzemeltető felé eredeti iratok bemutatásával és átadásával igazolni.

(vii) A Tulajdonos vállalja, hogy az új tulajdonos jelen Üzemeltetési szerződés tudomásul vételéről és elfogadásáról szóló nyilatkozata a Tulajdonos és az új tulajdonos megkötésre kerül adásvételi szerződés érvényességi feltétele lesz.

(viii) Ha a Tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az Üzemeltető, mint elővásárlási jogosulttal szemben hatálytalan.

(ix) A felek megállapodnak, hogy külön okirat aláírásával az illetékes földhivatalnál kezdeményezik az Ingatlanokra jelen, illetve a megkötött külön szerződéssel létesített elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A felek rögzítik, hogy az Ingatlanokra bejegyzett elővásárlási jog mindenkivel szemben hatályos.

(x) A felek rögzítik, hogy a fentieket értelemszerűen irányadónak tekintik, amennyiben a Tulajdonos a jelen Üzemeltetési szerződés időbeli hatályának lejártát követően egy új bérlővel/üzemetetővel, a jelen szerződés szerinti célokkal megegyező célból kíván szerződést kötni más harmadik személlyel. Ennek megfelelően a felek jelen szerződés aláírásával a Tulajdonos a Ptk 5:81. §-ában meghatározottak alapján, a 6:221-223 és 6:226. § paragrafusaiban meghatározottak értelemszerű alkalmazásával az 1.) pont szerinti Ingatlanokra egyenként és összességében is előbérleti jogot alapít.

19. Jelen szerződés aláírására Tiszaug Község Önkormányzat Képviselő-testülete ……. számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert. A felek rögzítik továbbá, hogy Tiszaug Község Önkormányzat Képviselő-testülete ……. számú határozata felhatalmazza a mindenkori Polgármestert a beruházással/üzemeltetéssel kapcsolatos döntések meghozatalára is.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

21. Jelen szerződés három számozott oldalból, valamint mellékletéből áll, és 5 példányban készül, amelyből 3 példány az Tulajdonost, 2 példány az Üzemeltetőt illeti.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Tiszaug, 2024……

…… ……

Tulajdonos Üzemeltető

Szerződés mellékletei:

1. Üzemeltető pályázata