

KÉRELEM

Közérdekű, illetve közérdekből nyilvános személyes adatok kiadásával kapcsolatban

Alulírt [redacted] információs
önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény (Infó tv.) 28. §-a
alapján az alábbi közérdekű, illetve közérdekből nyilvános személyes adatok kiadását:

A "termelői hálózat" (Győr) és az
önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény (Infó tv.) 28. §-a
alapján az alábbi közérdekű, illetve közérdekből nyilvános személyes adatok kiadását:

A "termelői hálózat" (Győr) és az
önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény (Infó tv.) 28. §-a
alapján az alábbi közérdekű, illetve közérdekből nyilvános személyes adatok kiadását:

A "termelői hálózat" (Győr) és az
önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény (Infó tv.) 28. §-a
alapján az alábbi közérdekű, illetve közérdekből nyilvános személyes adatok kiadását:

Az adatigényléssel kapcsolatos válasz teljesítését a következő módon kérem¹:

- Postai úton küldve az alábbi címre:
.....
- Emailben az alábbi emailcímre:
.....
- Személyesen az Adatkezelő székhelyén
IGEN/NEM²

Győr, 2022. 09. 11.

kérelmező aláírása

¹ az alábbi kézbesítési lehetőségek egyikének megjelölése szükséges

² Kérjük aláhúzni



GYŐR

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Iktatószám: 97980-2/2025

Tisztelt

A 2025. szeptember 11. napján a 9021 Győr, Városház tér 1. sz. alatti átláthatósági szobában személyesen benyújtott közérdekű adatigénylésének az alábbi dokumentumok másolatának átadásával teszek eleget:

- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2003. július 3. napján tartott ülésének III/24. napirendi pont vonatkozásában a Gazdasági Bizottság „A Győri Fürdőközpont bérüzemeltetésbe adása” című előterjesztése és annak melléklete
- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 241/2003. (VII.3.) Kgy. határozata és annak melléklete (aláírt bérleti üzemeltetői szerződés)

Győr, 2025. szeptember „25.”

Tisztelettel:

K I V O N A T a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
2003. július 3-án tartott Közgyűlésén
készült jegyzőkönyvéből

III/24. NAPIRENDI PONT:

A GYŐRI FÜRDŐKÖZPONT BÉRÜZEMELTETÉSBE ADÁSA

241/2003. (VII. 3.) Kgy. sz.

HATÁROZAT

- 1./ Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a **Rába-Quelle Kft.** pályázatát eredményesnek nyilvánítja.

Felelős: Balogh József polgármester

Határidő: 2003. július 10.

- 2./ Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a Bérleti Üzemeltetési Szerződés – melléklet szerinti tartalmú és kiegészített, de a jogászok által átszerkesztett és pontosított – aláírására, azzal a feltétellel, hogy a Rába-Quelle Kft. a szerződés aláírásáig igazolja a tőzstőke 50.000.000,- Ft-ra történő emelését.

Felelős: Balogh József polgármester

Határidő: 2003. július 31.

- 3./ Felkéri a polgármestert, hogy a bérleti üzemeltetési szerződés részét képező, Győr város lakosságának nyújtandó kedvezményekről szóló megállapodás tervezetét terjessze a közgyűlés elé.

Felelős: Balogh József polgármester

Határidő: 2003. szeptember 18.

k.m.f.

A jegyző távollétében:

Balogh József s.k.
polgármester

Dr. Horváth Klára s.k.
aljegyző

Kapja:

- Vagyongazdálkodási Iroda
- Városépítési Iroda
- Pénzügyi Iroda
-
-
-

BÉRLETI ÜZEMELTETŐI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről :

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
(9021 Győr, Városház tér 1.)
Képviseli : Balogh József polgármester
adószám: 15466004-2-08
számlaszám: 11737007-15466004 (OTP Rt.)
(a továbbiakban: Önkormányzat)

PANNON-VÍZ Vízfutató, Csatornamű és Fürdő Részvénytársaság
(9025 Győr, Országút u. 4.)
Képviseli: Sipőcz Ernő elnök-vezérigazgató
Adószám: 11401429-2-08
Számlaszám: 11737007-20702876
(a továbbiakban: Pannon Vízfutató Rt.)

a továbbiakban együttesen: Bérbeadók

másrészről :

RÁBA- QUELLE Korlátolt Felelősségű Társaság
(9023 Győr, Szabolcska u.35.)
Képviseli: Kovacsics Imre ügyvezető Igazgató
Adószám: 13033426-2-08
Számlaszám: 11600006-00000000-08959180

továbbiakban: Bérlet

között az alábbi feltételek mellett:

I.

A szerződés célja

- 1./ Jelen szerződés célja: a lakosság, különös tekintettel a Győr és környékén élők érdekeit szolgáló magas szintű strandolási, élmény- és gyógyászati lehetőséget biztosító kulturális, sportolási és egészségügyi feladatokat ellátó rendszer működtetése a létesítmények színvonalának folyamatos megőrzése és bővítése mellett oly módon, hogy a Bérbeadóknak vagyoni veszteséget ne okozzon.

II.

A szerződés tárgya

- 2./ Bérbeadók bérbe-üzemeltetésbe / a továbbiakban Bérlet/ adják a tulajdonukban lévő, a szerződés elválaszthatatlan részét képező - a 7.1.1-7.1.3. pontok szerinti - dokumentációban pontosan meghatározott és körülírt, 9025 Győr, Országút utcában, Bercsényi ligetben, valamint Mákos-dűlőben található Győri Fürdőközpontot /Élmény-, termálfürdő főépület, idényfürdő, fedett uszoda, gyógyfürdő, és az ezek kiszolgáltatását biztosító termál kutak és termálvezetékek, és ezekhez tartozó infrastruktúra/ - a továbbiakban: **Fürdőközpont** - 2003. július 31-től 2027. december 31. napjáig terjedő időszakra a polgári jog általános szabályai szerint.
- 3./ E szerződésben foglaltak semmilyen körülmények között nem tekinthetők úgy, hogy a felek között társulás jön létre, illetve egyik fél sem szerezhethet - semmilyen esetben - olyan jogot, amelyet jelen szerződés nem nevesít.

III.

Használatba, birtokba adás

- 4./ A Bérlet a Fürdőközpontot a 2. pontban jelzett időszakra bérbe-üzemeltetésbe veszi 2003. július 31. napjával oly módon, hogy az üzemeltetést legkésőbb 2003. október 1-től kezdi meg.
- 5./
- 5.1. Az élmény-, és termálfürdő végkivitelezését 2003. július 31. napjától folyamatosan figyelemmel kíséri és jól elkülöníthető helyiségenként, illetve helyiség-csoportonként a kivitelezés befejezésének üteme szerint veszi át. Az egyes részek átvételéről jegyzőkönyv készül.
- 5.2. A Bérbeadók a részenkénti átvétel lezárásaként összegző jegyzőkönyvi átadás-átvételi eljárás keretében - a szükséges műszaki dokumentációk átadás-átvételével egyidejűleg - adják teljes rendeltetésszerű használatra és üzemeltetésre Bérlet kizárólagos használatába és birtokába a Fürdőközpontot, mely naptól (a továbbiakban birtokbaadás időpontja) kezdődően illetik meg és terhelik a Fürdőközpont használatához kapcsolódó jogok és kötelességek.
- 6./ A Bérlet a Fürdőközpont átvételét csak akkor tagadhatja meg, amennyiben a Bérbeadók az általuk elvégzendő munkálatokat oly mértékben nem fejezték be, hogy az elvégzendő munkák akadályozzák, vagy jelentősen késleltetik a Bérlet által folytatni kívánt tevékenység határidőben történő megkezdését.
- 7./ A Bérbeadók a birtokbaadással egyidejűleg átadják Bérletnek az alábbi dokumentumokat:

7.1.1. Tulajdoni lap, térképkivonat.

- 7.1.2. Fürdőközpont adatait tartalmazó vagyonnyilvántartás, illetve önkormányzati ingatlanvagyon kataszter, mely a műszaki átadást és az aktiválást követően készül el.
- 7.1.3. Kis-, és nagy értékű tárgyi eszköz kimutatás
- 7.1.4. A Fürdőközpont létesítményeinek műszaki dokumentációja, és kezelési, karbantartási utasítása, valamint az átadáskor készített videofilm
- 7.1.5. A közüzemi mérőóra állások átvételi jegyzőkönyve
- 7.1.6. A még teljesítendő munkákról készült feljegyzés
- 8./ Bérő kijelenti, hogy az általa elfogadott szolgáltatási kötelezettség mértékét, természetét ismeri, s elismeri, hogy a bérlemény az üzemeltetés megkezdésére alkalmas állapotban van az átadás-átvételi jegyzőkönyvben leírtak szerint
- 9./ A birtoklás jogának elfogadásával Bérő elismeri, hogy a bérlemény a szerződésben, illetve a tervekben és specifikációkban foglaltaknak megfelelően lett rendelkezésére bocsátva, illetve kijelenti, hogy semmilyen követelést nem érvényesíthet evonatkozásban Bérbeadók felé, kivéve az átvételkor jegyzőkönyvben rögzített, a Bérbeadók által végzendő - még hátralévő - munkálatokat, illetve helyesbítéseket.

IV.

A bérleti díj

- 10./ A Bérő pályázati ajánlatának megfelelően a szerződés teljes időtartamára vonatkozóan 502.500 e Ft+ÁFA (azaz ötszázkettőmillió ötszázézer forint + ÁFA) bérleti díjat fizet - e szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott ütemezés szerint - , amely a 12./ pontban foglaltaknak megfelelően korrigálódik.
- 11./ A Bérő 2003. évre időarányosan 300 e Ft+ÁFA (azaz háromszázézer forint+ ÁFA) összegű bérleti díjat fizet. 2004. január 01-jétől kezdődően minden év január 01-től december 31-ig tartó időtartam az éves bérleti díj fizetésénél figyelembe vehető időszak.
- 12./ A 10./ pontban meghatározott, a szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott éves bérleti díj szerződéskötéskori értéken, nettó összegben értendő, mely évente 3 % becsült inflációs rátával módosításra kerül. 2007. január 01-jét követően, amennyiben az előző 3 évben a KSH által évente hivatalosan közzétett évi infláció átlagos mértéke ezt meghaladja, a bérleti díj ennek alapján 2006. december 31-éig, és azt követően évente korrekcióra kerül.

- 13./ A szerződő felek a bérleti díj összegét módosítják, ha jelen szerződésben rögzített üzemeltetési tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatás szállodai, vagy szálláshely kiszolgáló – biztosító - üzemeltető szolgáltatással, illetve tevékenységgel egészül ki. Ebben az esetben a bérleti díj összege az ilyen jogcímen keletkezett mindennemű szolgáltatási díj (beleértve az opciós díjat, illetve a közüzemi szolgáltatási díjakat is, tehát a mindenkori számviteli törvénynek megfelelő minden bevétel így a nettó árbevétel, egyéb bevételek, költségterítések, tevékenységgel kapcsolatos pénzügyi szolgáltatások, bevételek) 5 %-ával a szerződéskötést követő első 5 évben, a 6. évtől a jelzett alap 12,5%-ával emelkedik.
- 14./ Ha a 20.7-20.8./ pontokban rögzítettek szerinti albérletbe adás esetén az éves albérleti díj összege (beleértve az esetleges költségátalány összegét, illetve a határozott időre szóló bérleti jog megváltásának összegét is) meghaladja az átlagos (egy) éves bérleti díj mértékét, a különbséget 15%-ával növekszik a Bérló által fizetendő bérleti díj.
- 15./ A Felek a 10-14./ pontokban rögzített bérleti díjat 5 évenként felülvizsgálhatják a társaság éves eredményeinek figyelembe vételével.
- 16./ A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben 10-15./ pontokban foglaltak szerinti bérleti díj együttes összege nem éri el a teljes bérleményre vonatkozó 25 éves futamidejű amortizáció halmozott összegét a Bérló társaság eredménye terhére ezt a szükséges összegre kiegészíti. A felek 2013-ban együttes számításokat végeznek és ennek alapján állapítják meg, hogy a szükséges bérleti díj kiegészítés - a Bárbeadók vagyonszerzésének elkerülése érdekében - milyen mértékű és ütemezésű. A Bérló vállalja, hogy szükség esetén ennek fedezetére folyamatosan tartalékot képez.
- 17./ A Bérló a bérleti díjat bruttó összegben havonta, a Bárbeadók által a tárgyhónapot követően - az Önkormányzat részéről a bérleti díj 70 %-áról, a Pannon-Víz Rt. részéről a bérleti díj 30 %-áról - kiállított számla alapján, 8 napos átutalási határidővel köteles megfizetni.
- 18./ A fizetési kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha a díj Bárbeadók - mindenkori számlavezető pénzügyintézeténél vezetett - számlájára befolyt.
- 19./ Mind a bérleti díj, mind a felek közötti egyéb fizetéseknél felmerülő késedelem esetén a késedelembe eső fél a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

V.

A Bérló jogai

- 20./ A Bérló 2./ pontban megjelölt időszak alatt jogosult:
- 20.1. a folyamatban lévő beruházásokat figyelemmel kísérni, a próbaüzemen részt venni, a szükséges dokumentációkba teljes körűen betekinteni és észrevételeit köteles Bárbeadók képviselőjével közölni.

- 20.2. a létesítményt a hatóságok által engedélyezett funkcióknak megfelelően – a jelen szerződés keretei között - használni a mindenkor jogszabályi kööttségek betartásával.
- 20.3. az általa nyújtott szolgáltatás díjának beszedésére.
- 20.4. az üzemeltetésből származó bevételek önálló hasznosítására.
- 20.5. amennyiben a 20.3 és 20.4. pontokban említett díjak és bevételek pénzügyi teljesülése birtokbaadást megelőző időszakban már megvalósult (folyamatos szolgáltatással kapcsolatos szolgáltatási díjak, illetve bérleti díjak) a bevételek a birtokbaadás időpontjától a Bérletet illetik meg, a Bérlet és az adott szerződéseket megkötő Bérbeadó pénzügyi elszámolása alapján. A belépőjegyekkel, bérletekkel, tiszteletjegyekkel kapcsolatosan a Bérbeadóknak nincs Bérlet felé elszámolási kötelezettsége.
- 20.6. a Bérbeadók beleegyezését követően az átadott dokumentációban felsorolt helyiségek funkciójának megváltoztatására.
- 20.7. a bérlemény létesítményeinek és földterületének – kivéve a 20.8. pontban foglaltakat - albérletbeadására. A Bérlet az albérleti szerződés megkötését követő 24 órán belül írásban köteles tájékoztatni a Bérbeadókat az albérleti szerződés és annak valamennyi módosítása megküldésével.
- 20.8. a bérlemény alaptevékenységet szolgáló létesítményeinek és földterületének albérletbe adására csak a Bérbeadók előzetes hozzájárulását követően és a 20.7.pontban meghatározott követelmények szerint kerülhet sor.
- 20.9. A Bérlet által - a 20.7. és 20.8.pontban foglaltak alapján- kötött albérleti szerződések időtartama nem lehet hosszabb, mint a jelen szerződés 2./ pontjában rögzített időtartam. Albérleti szerződést csak azzal lehet kötni, akinek az Önkormányzat felé (beleértve a az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaságokat is) semminemű tartozása nem áll fenn és igazolt módon nincs köztartozása. Ha az albérletbe adás pályáztatással (licittel) történik, a pályázat általános szövegét Bérbeadókkal a kiírás előtt egyeztetni kell. Az albérlet(k) további albérleti szerződések – albérleti lánc – nem létesíthet/(nek).
- 20.10. ha a Bérlet által beszedetett albérleti díj (beleértve az esetleges kauciót, illetve összegű határozott idejű albérleti jog megváltás díját is) a 3 havi albérleti díj összegét meghaladja a beszedett összeget a Bérlet a 11737007-15466004 Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Költségvetési Elszámolási számlájára befizetve letétbe helyezi. A Bérlet a letéti összegeket negyedéves bontásban az adott negyedévre utólag kérheti le.
- 20.11. Bérlet vállalja, hogy a 20.7. és a 20.8. pontok alapján általa kötött szerződésekben felmondási jogot köt ki jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetére.

VI.

A Bérlo köteleességei

21./ A bérlo a 2./ pontban megjelölt időtartam alatt – e szerződés egyéb fejezeteiben meghatározott kötelességein túl – köteles:

- 21.1. e szerződés IV. fejezetében meghatározott bérleti díj fizetési kötelezettsége biztosítására a szerződés megkötéséhez nyújtott 10.000.000,- Ft (azaz tízmillió forint) összegű biztosítékot óvadékként a szerződés megszűnéséig Bérbeadóknál letétben hagyni. Az óvadék összege legkorábban a szerződés megszűnésekor kerül beszámításon elszámolásra. Az óvadék összege az Önkormányzat számlavezető bankjának 4 negyedéves átlagos letéti kamat százalékaival évente növekszik. Az Önkormányzat a gazdasági évet lezáróan, zárszámadásával egyidejűleg minden évben értesíti a Bérlo a letéti összeg adott időpontban fennálló mértékéről.
- 21.2. saját költségén megszerezni minden olyan engedélyt, amely a bérleményben folytatott tevékenység végzéséhez szükséges. Kötelessége gondoskodni arról is, hogy ezek az engedélyek mindenkor érvényesek legyenek. Bérlo kijelenti, hogy rendelkezik az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges megfelelő szakismerettel, a mindenkor jogszabályoknak megfelelő szakirányú végzettséggel. Bérlo továbbá kijelenti, hogy átvizsgálta a bérlemény terveit és kivitelezését, és azokról megállapította, hogy megfelelnek az illetékes hatóságok előírásainak. Kijelenti továbbá, hogy legkésőbb az üzemeltetési tevékenység megkezdéséig meg tudja szerezni a szükséges engedélyeket, illetve azok érvényességét biztosítani fogja a bérleti időszak teljes hossza alatt.
- 21.3. a Fürdőközpontot – 2003. év kivételével - egész évben, az idénnyel kezdve legalább május 01-től augusztus 31-ig folyamatosan üzemeltetni. A folyamatos üzemeltetéstől csak a Bérbeadók írásbeli hozzájárulása alapján, a karbantartási tervnek megfelelően lehet eltérni.
- 21.4. Abban az esetben, ha Bérlo tevékenységét nem végzi folyamatosan, illetve nem tartja be az Üzemeltetési Szerződésben foglaltakat nem teljesítési kötbér címén a teljes bérleti időszakra vonatkozó bérleti díj egy napra eső részének kettőszerezését, a kiesett időre időarányosan 15 napon belül köteles Bérbeadóknak megfizetni.
- 21.5. az üzemeltetés során biztosítani, hogy az ÁFA mentes tevékenység az üzemeltetés éves bevételeinek a mindenkor jogszabályokban rögzített teljes ÁFA visszaigénylés alapjául szolgáló mértékét haladja meg (mely jelenleg 10%).
- 21.6. saját nevében megkötni a Fürdőközpont üzemeltetéséhez kapcsolódó, illetve ahhoz szükséges közüzemi és szolgáltatási szerződéseket.

- 21.7. megfizetni a bérleti díjon felül a létesítmény fenntartásával és használatával járó közüzemi és egyéb költségeket. Bérbeadók kérésére Bérő köteles átadni ezen fizetési kötelezettségek teljesítését igazoló bizonylatokról készült másolatokat.
- 21.8. A Bérő visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a Fürdőközponton, mint idegen ingatlanon jelen szerződésben rögzített módon és a Bérbeadók engedélyével minimum 40.000.000 Ft (azaz negyven millió forint) értéknövelő fejlesztést hajt végre 2005. június 30-ig. A fejlesztés műszaki és gazdasági tartalmát egyaránt köteles egyeztetni a Bérbeadókkal. A Bérbeadók bekerülési értéket ezek alapján a számlával is igazolt beruházásról fogadnak el.
- 21.9. összekötő folyosót építeni az új fürdő és a meglévő gyógyászati részleg között a szerződés aláírásától számított 2 éven belül a Bérbeadókkal egyeztetett tervek, műszaki dokumentációk alapján.
- 21.10. a bérleményen folytatott tevékenységét mindenkor a vonatkozó jogszabályoknak és a Bérbeadók előírásainak megfelelően végezni.
- 21.11. a létesítmény karbantartásáról, állagmegóvásáról – saját költségén – gondoskodni.
- 21.12. a berendezési tárgyakat megóvni.
- 21.13. a bérleményt a bérleti időszak teljes időtartama alatt jó állapotban tartani, rendeltetésszerűen használni, az általa okozott, illetve az észrevett károkat, hibákat, hiányosságokat saját költségén azok felmerülését/észrevételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 7 napon belül kijavítani.
Abban az esetben, ha a Bérő előzetes felszólítás ellenére nem szünteti meg a hibát, hiányosságot a Bérbeadóknak jogukban áll a bérleménybe belépni Bérő, vagy alkalmazottja jelenlétében és ott a szükséges munkálatok elvégzéséről gondoskodni. A felmerült költségeket (beleértve a kamatokat is) Bérő köteles megtéríteni a Bérbeadók által benyújtott számla alapján 15 napon belül.
- Bérbeadóknak kizárólag katasztrófa (tűz, robbanás, csőtörés, egyéb károk, stb.) elhárítása céljából áll jogukban a bérleménybe behatolni a Bérő jelenléte és hozzájárulása nélkül.
- 21.14. a Bérbeadók és a 44./ pont szerinti megbízottjuk részére a bérlemény ellenőrzését lehetővé tenni.
- 21.15. a létesítmény őrzéséről, vagyonvédelméről gondoskodni
- 21.16. az üzemeltetési, fenntartási, karbantartási, állagmegóvási és az üzemeltetéshez elengedhetetlen felújítási feladatok finanszírozásával kapcsolatos - a Bérbeadóktól igényelt támogatást nem tartalmazó- üzleti tervet készíteni és azt a Bérbeadók képviselőinek minden év május 31-ig bemutatni.
- 21.17. az üzleti évet lezáró mérleget és annak mellékleteit minden év május 31-ig a Bérbeadóknak bemutatni.

- 21.18. lehetőség szerint kedvezményben részesíteni Győr Város polgárait, melynek mértékéről a Bérbeadók és a Bérlo 2003. szeptember 18. napjáig külön megállapodnak. E megállapodás jelen szerződés 2. sz. mellékletét képezi.
- 21.19. a Bercsényi Miklós Közlekedési Szakközépiskola és Gimnázium fűtés és melegvízellátását a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának - mindenkor hatályos - rendeletében meghatározott szolgáltatási díj figyelembevételével biztosítani, amely azonban nem lehet magasabb, mint az adott létesítmény gázzal történő fűtésének díja (gáz egyenérték számítás).
- 21.20. A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadók részére a társaság felügyelő bizottságába összesen 2 tag delegálását biztosítja.
- 21.21. A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a sátoztetős sportuszoda tanmedencéjét az iskolarendszerű úszásoktatás érdekében a mindenkori oktatási évrnek megfelelően szombat, vasár- és ünnepnapok, illetve iskolai szünetek kivételével naponta 8 és 13 óra között 2006. június 30-ig - az Önkormányzat Oktatási Irodája szervezésének megfelelően - az oktatási intézmények ingyenesen használhatják. A Bérlo vállalja továbbá, hogy a jelzett időpont után maximum a mindenkori csoportos belépő árának 50 %-a megfizetése ellenében biztosítja a további használatot.
- 21.22. A Bérlo vállalja, hogy a Pannon-Víz Rt. alkalmazásában álló, a termál és fürdőterületen foglalkoztatott szakképzett dolgozókkal tárgyalásokat folytat, közös megegyezés esetén a dolgozókkal új munkaszerződést köt.
- 21.23. A Bérlo semmiféle szerkezeti átalakítást, változtatást nem hajthat végre a bérleményen Bérbeadók előzetes írásos engedélye nélkül.
- 21.23.1. Amennyiben a Bérlo előzetes engedély nélkül végezne ilyen munkálatokat a Bérbeadók kérésére köteles saját költségén, kártalanítási igény nélkül - a bérlemény eredeti állapotába való visszaállítására, az elvégzett változtatások, átalakítások visszarendezésére. Abban az esetben, ha a Bérbeadók az eredeti állapot visszaállítását nem írják elő, Bérlo elismeri, hogy az általa végrehajtott változások Bérbeadók kizárólagos tulajdonát képezik, és kötelezettséget vállal ezeknek a bérlemény területén hagyására annak - bármilyen okból történő - elhagyása esetén. A Bérlo tudomásul veszi továbbá, hogy Bérbeadók előzetes engedélye nélkül végzett beruházásai megtérítése tekintetében semmilyen igénnyel, követeléssel nem jogosult a Bérbeadókkal szemben fellépni, sem azok esetleges utólagos jóváhagyása időpontjában, sem pedig utólagosan.
- 21.24. a bérleti szerződés megszűnésekor a Fürdőközpontot és annak leltár szerinti berendezési és felszerelési tárgyait átadáskori állapotában Bérbeadóknak visszaadni, és az elhasználdott tárgyak pótlásáról gondoskodni.

VII.

A Bérbeadók jogai

22./ A Bérbeadók jogosultak e szerződés egyéb pontjaiban rögzítetteken túl:

- 22.1. a bérleményt tulajdonosi, vagyonkezelői szempontból ellenőriztetni az e célra létrehozott szakértői csoporttal. Bérbeadók azon célból, hogy Bérő ezen bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelő működését ellenőrizzék, illetve a bérleményen végzendő javítási és egyéb munkálatokat végrehajtsák, a nyitva tartási órák ideje alatt a bérleménybe – a Bérő előzetes értesítése mellett a szükséges gyakorisággal – beléphetnek, feltéve, hogy azzal a Bérőt illetve annak tevékenységét csak a lehető legkisebb mértékben zavarják. Amennyiben a Bérbeadók a nyitvatartási időn kívül kívánnak belépni a bérlemény területére a Bérő köteles az előzetes írásbeli értesítés kézhezvételét követően a Bérbeadók számára - a kért időpontban - a bejutást a bérleménybe biztosítani.
- 22.2. A Bérbeadókat a Bérő által a bérleményben létesített, felszerelt és elhelyezett tárgyakon törvényes zálogjog illeti meg.

VIII.

A Bérbeadók kötelességei

23./ A Bérbeadók kötelesek:

- 23.1. viselni a bérleményhez kapcsolódó, a tulajdonost terhelő közterheket
- 23.2. a Fürdőközpont felújítási munkáinak biztosítására
 - 23.2.1. az Önkormányzat a mindenkor éves költségvetésébe legalább a befolyt éves bérleti díj öt megillető részével megegyező nagyságú fejlesztési, korszerűsítési keretet betervezni.
 - 23.2.2. a Pannon-Víz Rt. az éves beruházási tervében a befolyt éves bérleti díj öt megillető részével megegyező nagyságú előirányzatot szerepeltetni
- 23.3. a biztosítás kedvezményezettjeként (24.2 pont) kapott kártalanítási összeget maximum a keletkezett kár helyreállításának erejéig az igazolt számlák alapján a Bérő rendelkezésére bocsátani.
- 23.4. A Felek megállapodnak abban, hogy az új létesítményekkel kapcsolatos garanciális és/vagy szavatossági igényeket a Bérbeadók a Bérővel történt egyeztetést követően érvényesítik.

IX.

BIZTOSÍTÁSOK ÉS KÁRESEMÉNYEK

- 24./ Bérelőnek az összes kockázati tényezőre kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötnie a bérlemény épületeire, az üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódó gépekre, berendezésekre, felszerelési tárgyakra, bútorokra, berendezési tárgyakra.
- 24.1. Bérelőnek a vagyonbiztosítást az átadás-átvételi eljárás befejezésétől kell megkötnie s azt 2027. december 31-ig érvényben tartania.
- 24.2. Bérelő a vagyonbiztosítási szerződésben a biztosítás kedvezményezettjeként a Bérbeadókat köteles megjelölni.
- 24.3. Bérelő a vagyonbiztosítást úgy köteles megkötni, hogy az a bérlemény és a berendezések teljes és/vagy újra bekerülési értékét fedezze s káresemény esetén a fizetendő biztosítási összeg nem lehet kisebb, mint a biztosítás hatálya alá tartozó vagyontárgyak pótlási költsége.
- 25./ Bérelő egy személyben kizárólagosan felelős az általa, alkalmazottai, a vele szerződő felek, valamint a bérleménybe belépő 3. személyek által okozott minden olyan – Bérbeadók vagy harmadik személy vagyonában bekövetkező - tényleges kárért, amely az üzleti tevékenységébe tartozó, a bérlemény birtoklásával, ellenőrzésével, vagy felügyeletével kapcsolatos tevékenységére, vagy mulasztására vezethető vissza, függetlenül attól, hogy a kár gondatlanság vagy szándékosság következménye és erre köteles a bérlemény értékének megfelelő felelősségbiztosítást kötni.
- 25.1. Bérelő a felelősségbiztosítást az átadás-átvételi eljárás befejezésétől köteles megkötni s azt 2027. december 31-ig érvényben tartani.
- 26./ Bérelőnek a bérleményen történő átalakítási, felújítási, beruházási munkálatokra az ezen munkálatokból eredő összes kockázat fedezésére építési, szerelési biztosítást kell kötnie.
- 26.1. A Bérelő vállalja, hogy bérlemény területén a Bérelő által végrehajtásra kerülő építőipari kivitelezés megkezdése előtt a kivitelezői munka elvégzésére kiírt pályázatot elnyerő vállalkozót szerződéses formában kötelezi arra, hogy a kivitelezés tárgyára, a kivitelezés ideje alatt folytatott tevékenységre a kivitelezés teljes időszakára a magyar biztosítási piac gyakorlata szerint biztosítási szerződéssel rendelkezzen.
- 27./ Bérelő-kötelezettséget vállal arra, hogy mind az építési és szerelési - mind a vagyon - és felelősségbiztosítás által fedezett összeg mindenkor aktuálisan tükrözi a biztosított vagyon reális értékét és a felmerülő kockázatot.
- 27.1. A bizonytalanságok elkerülése érdekében, ezen pont értelmében:

- 27.1.1. A felelősségbiztosítás, építés és szerelési biztosítás, illetve a bérleményre vonatkozó vagyonbiztosítás megkötését bizonyító igazolás és/vagy a biztosítási kötvények Bérbeadóknak történő átadása nem menti fel a Bérlőt az ezen bérleti szerződés keretében vállalt kötelezettségei alól, beleértve a fizetési kötelezettségeket is. A vállalt kötelezettségeket Bérlő még abban az esetben is köteles teljesíteni, ha az előírt biztosítások megkötésének és/vagy a megfelelő iratok benyújtásának elmulasztása miatt Bérbeadók megtagadják a bérlemény használatba adását, a tevékenység megkezdését, vagy folytatását, a tevékenység végzéséhez szükséges felszerelések, berendezések átadását, vagy azok bérleményen való elhelyezését.
- 27.1.2. A biztosítások megkötése nem korlátozza a Bérlő ezen szerződés értelmében vállalt kötelezettségeit, szintén nem mentesíti a Bérlőt az okozott kár megtérítése alól, amennyiben az a Bérlő felelőssége alá tartozó vagyoni eszközök vonatkozásában, Bérlő, illetve alkalmazottai, vagy általa igénybe vett harmadik személyek cselekedetei, mulasztásai, a bérleményen folytatott üzleti tevékenysége, ill. ezen szerződés előírásainak nem teljesítése következtében következett be. A fizetett biztosítási összegek a Bérbeadókat ért károk összegének csökkenését szolgálják, de nem szüntetik meg a Bérlő felelősségét.
- 27.1.3. Bérlő kötelezettséget vállal a biztosítási kötvényekben foglalt feltételek teljesítésére, a biztosítási díjak előírt fizetésére, valamint a biztosítás idejének folyamatos meghosszabbítására, annak érdekében, hogy az a bérleti időszak egészére érvényes legyen.
- 27.1.4. Bérlő köteles a bérlet teljes időtartama alatt a biztosított időszakok lejártá előtt legkésőbb 14 nappal meghosszabbítani a biztosítást a következő biztosítási periódusra (ennek hossza legalább 1 év kell, hogy legyen), és az erről szóló igazolást a Bérbeadóknak eljuttatni. A meghosszabbított biztosítási kötvényről készített másolatot legkésőbb az új - meghosszabbított - időszak kezdetétől számított 30 napon kell a Bérbeadókhöz eljuttatni.
- 27.1.5. Bérbeadóknak joga van átvizsgálni a biztosítási igazolást és kötvényt, amennyiben a jelen szerződés előírásainak nem felel meg, úgy arra vonatkozóan változtatásokat, módosításokat előírni Bérlő számára, melyeknek az köteles eleget tenni. Semmilyen minőségű, formájú és érvényességű biztosítás nem kötelezheti a Bérbeadókat, vagy a nevükben eljáró harmadik személyt felelősség vállalására, illetve nem mentheti fel a Bérlőt ezen szerződés értelmében vállalt kötelezettsége, vagy felelőssége alól.
- 27.1.6. Bérlő vállalja, hogy a bérlemény területén nem végez (és másoknak sem engedi azt meg) olyan tevékenységet, amely tüzet, robbanást okozhat.

- 27.1.7. Abban az esetben, ha Bérő nem tenne eleget a biztosításokkal kapcsolatban a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek, a Bérőadónak jogában áll a fent említett biztosítások - együtt, vagy külön-külön történő - megkötése, illetve az ezzel kapcsolatos összegek fizetése. Ebben az esetben a Bérőadók jogosultak a Bérő helyetti eljárás során felmerült összes kiadásuknak (beleértve annak kamatait is) Bérő által történő azonnali kiegyenlítését követelni.
- 27.1.8. A Felek kötelezettséget vállalnak minden olyan lépés megtételére - beleértve valamely harmadik személy által a biztosítóval szemben érvényesített igényt, vagy indított eljárás ellen közös erővel való fellépést is - amely szükséges ahhoz, hogy a biztosítási szerződésben foglalt jogait érvényesítsék.
- 28./ Bérőnek a bérleményben elhelyezett és felszerelt, tulajdonát képező valamennyi vagyontárgyra, az adott biztosítási piacon elérhető kockázatokra kiterjedő vagyontárgybiztosítással kell rendelkeznie, amely kiterjed a Bérő üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódó gépekre, berendezésekre, felszerelési tárgyakra, a helyiségben elhelyezett bútorokra, és berendezési tárgyakra. Káresemény esetén fizetendő biztosítási összeg nem lehet kisebb, mint a biztosítás hatálya alá tartozó vagyontárgyak pótlási költsége.
- 28.1. Bérő vállalja, hogy a vagyontárgybiztosítás kártérítési összegét a kár előtti állapot helyreállítására fordítja és szükség esetén a kártérítési összegben felül a kár előtti állapot helyreállítását is megvalósítja. A helyreállítás igazolt összegéhez Bérőadók maximum a biztosítás kedvezményezettjeként kapott összeg erejéig járulnak hozzá.
- 29./ Bérőnek általános felelősségbiztosítással kell rendelkeznie - az egyes tevékenységek megkezdésének napjától - idegen harmadik személynek okozott személyes sérüléses károkra kiterjedően. A biztosítási összegnek, biztosítási eseményenként a kockázatnak megfelelő mértékűnek kell lennie.
- 30./ Biztosítás tárgyát nem képezhető káresemény (pl. árvíz) esetén a Bérőt a normál üzemeltetéshez szükséges helyreállítással kapcsolatos költségek terhelik. Ha a létesítményben (épületek, medencék) keletkezik építészeti káresemény, úgy annak helyreállítása a Bérőadókat terheli.
- 31./ Bérőt terheli a felelősség minden, a tevékenysége, üzletvitele során elkövetett vétségért, és neki kell megfizetni minden olyan bírságot és büntetést - függetlenül attól, hogy rá és/vagy a Bérőadókra vetették ki -, amely a bérlemény használatával, az azon folytatott üzemeltetési tevékenységgel, a vonatkozó törvények, szabályozók, előírások megszegésével, illetve az engedélyekben foglalt feltételek nem teljesítésével kapcsolatban merült fel.

X

A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

32./ A szerződés megszűnik:

32.1. a szerződés 2./ pontjában meghatározott idő elteltével.

32.2. felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

32.3. a Fürdőközpont megsemmisül.

32.4. Bérlo jogutód nélkül megszűnik.

32.5. a szerződést a Bérbeadók vagy a Bérlo felmondja.

33./ A Bérbeadók a szerződést azonnali hatállyal felmondhatják, ha a Bérlo neki felróható okból e szerződésben meghatározott lényeges kötelezettségei teljesítését elmulasztja. Ez esetben Bérlo köteles az eltelt bérleti időszakban ténylegesen megfizetett bérleti díj, és az eltelt bérleti időszakra eső, a teljes időtartamra számított átlagos bérleti díj különbözetét megfizetni.

33.1. Az azonnali hatályú felmondási jog szempontjából lényeges bérlo kötelezettségnek minősülnek az alábbiak:

33.1.1. a bérleti díj megfizetésének egy évben kettőnél többszöri késedelve (17./ pont)

33.1.2. a létesítmény vagyonbiztosítására vonatkozó szerződések megkötésének elmulasztása (24./ és 28./ pont)

33.1.3. a vagyonbiztosítási díj megfizetésének egy évben kettőnél többszöri késedelve

33.1.4. a Bérlo ellen – fizetéseképtelenség kimondásával - indított jogerős felszámolási eljárás, illetve csődeljárás.

33.1.5. a Bérlo által fizetendő közüzemi.(21.7 pont), köztartozási és egyéb fizetési kötelezettségek elmulasztása

33.1.6. a 21.3. és 21.10. pontban meghatározott üzemeltetési módtól való eltérés.

34./ A Bérlo a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérbeadók nekik felróható okból lényeges kötelezettségeik teljesítését elmulasztják.

34.1 A felmondás szempontjából lényeges bérbeadói kötelezettségnek minősül:

34.1.1. a bérleményhez kapcsolódó, a tulajdonost terhelő közterhek megfizetésének 1 évben kettőnél többszöri késedelve.

- 35./ A Bérbeadók jogosultak a szerződést legalább 90 napos teljesítési, vagy igazolási határidővel felmondani, ha a Bérelő a szerződésben vállalt bármely egyéb - a 33.1.pontban meghatározottakon kívüli - kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére, az abban meghatározott határidőre sem teljesíti.
- 36./ A Bérelő jogosult a szerződést legalább 90 napos teljesítési, vagy igazolási határidővel felmondani, ha a Bérbeadók a szerződésben vállalt bármely egyéb, - 34.1. pontban meghatározottakon kívüli- kötelezettségüket írásbeli felszólítás ellenére, az abban meghatározott határidőre sem teljesítik.
- 37./ A Bérelő visszavonhatatlanul tudomásul veszi, hogy ha jelen szerződés bármilyen okból, akár a Bérelő, akár a Bérbeadók által felmondásra kerül a felmondással egyidejűleg az Önkormányzat jogosult azonnali hatállyal a Fürdőközponthoz vagyoniórt kirendelni (önkormányzati biztos) a folyamatos üzemelés és az esetleges érdeksérelem elkerülése érdekében.
- 38./ A Bérelő a szerződés megszűnésekor köteles
- 38.1. az általa kötött albérleti szerződéseket felmondani, s gondoskodni arról, hogy az albérelője a bérleményt elhagyja.
- 38.2. – kivéve 32.3 pontban foglalt esetet - a bérleményt a Bérbeadók által meghatározott határidőre kiüríteni és elhagyni egyúttal azt átadás-átvételi eljárás keretében per-, teher és más igényektől, kötelezettségektől, tartozásoktól mentesen visszaadni Bérbeadóknak, akik azonnali hatállyal birtokba veszik.
- 39./ Ha a bérleti szerződés a Bérbeadók felmondása következtében (33., 35./ pont) szűnik meg a Bérelő köteles az átlagos éves bérleti díj – a felmondástól az átadás átvétel lezárásának időpontjáig számított - időarányos része kétszeresét megfizetni.
- 40./ A bérleti jogviszony megszűnésével
- 40.1. ha a jogviszony megszűnése a Bérelő felmondása vagy a Bérbeadók azonnali hatályú felmondása miatt következik be az értéknövelő beruházások tulajdonjoga ellenszolgáltatás nélkül a Bérbeadókra száll át.
- 40.2. ha a jogviszonyt a Bérbeadók mondják fel, vagy az közös megegyezéssel szűnik meg a Bérelő számviteli nyilvántartásának mindenkor nettó értéke (amortizációval csökkentett érték) alapján történik meg az értéknövelő beruházások elszámolása. A Bérbeadók jogosultak az értéknövelő beruházásokkal szembeni egyéb követeléseiket (pl. időarányos bérleti díj) érvényesíteni.
- 41./ A Bérleti jogviszony megszűnésekor
- 41.1. a Bérelő jogosult a bérleményből az általa felszerelt berendezési és felszerelési tárgyakat - a bérlemény állagának megrongálása nélkül - leszerelni és elvinni.

- 41.2. a bérlő köteles a bérleményt eredeti állapotban visszaszolgáltatni Bérbeadóknak.
- 41.3. a Bérlő saját költségén köteles az eredeti állapot visszaállításához szükséges összes munkálatot elvégezni.
Abban az esetben, ha Bérbeadók hozzájárultak a Bérlő által felállított, felszerelt berendezések, felszerelések bérleményen maradásához, azok a továbbiakban Bérbeadók kizárólagos tulajdonának számítanak.
- 42./ Amennyiben a Bérlő a szerződés megszűnésekor a megadott határidőre nem hagyja el/üríti ki a bérleményt a további ott tartózkodás idejére kötbért köteles fizetni a Bérbeadóknak, melynek napi összege megegyezik a bérleti időszak lejárt előtti utolsó hónap alatt fizetett/ fizetendő bérleti díj 1/15 részével. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadók jogosultak vele szemben a kötbért meghaladó károkat is érvényesíteni.
- 43./ Amennyiben a Bérlő a bérleményt az előírt határidőre nem üríti ki/hagyja el, a Bérbeadóknak - anélkül, hogy az más eszköz alkalmazásához való jogukat csökkentené - joguk van:
- 43.1. az elektromos áram, víz, gáz, légkondicionálás, fűtés és bármely más közmű azonnali kikapcsolására.
- 43.2. a bérlemény Bérlő és/vagy általa megbízott személy általi használatának megakadályozására.
- 43.3. a folyamatos üzemeltetés érdekében a Bérlő költségére mindent megtenni.

X.

Képviselő, kapcsolattartás

- 44./
- 44.1. Bérbeadókat a szerződés teljesítése, végrehajtása során megbízottjaik: az Önkormányzatot: Balogh József polgármester, illetve az általa megbízott személy/ek/
a Pannon Víz Rt-t: Sipőcz Ernő elnök-vezérigazgató, illetve az általa megbízott személy/ek/
képviselik
- 44.2. A Bérbeadók a 33./ és 35./ pontokban rögzített felmondási jogukat együttesen gyakorolják.
- 45./ A Bérlő megbízottja: Kovacsics Imre ügyvezető igazgató

- 46./ A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos összes értesítést, felszólítást, figyelmeztetést stb. egymás felé írásban (telexen, faxon) teszik meg. A Felek – ezen bérleti szerződés vonatkozásában fennálló - értesítési címének a szerződés fejlécében megadott címet kell tekinteni. A Feleknek – a másik fél előzetes értesítése mellett – jogában áll a címeket megváltoztatni.

XI.

Egyéb rendelkezések

- 47./ A Felek a Fürdőközpont üzemeltetésével kapcsolatos általános együttműködési alapelvnek tekintik, hogy az üzemeltetés a Bérő részéről egy olyan, kifejezetten piaci alapú tevékenység, amellyel részben önkormányzati tulajdonú ingatlant - bérleti jogviszony keretében - egyrészt saját gazdasági és üzleti érdekei szerint, másrészt Győr Város hírnevének öregbítése érdekében üzemeltet..
- 48./ A Bérő kijelenti, hogy a bérleti szerződés aláírását megelőzően kellően tájékozódott az őt, illetve a jelen megállapodás alapján létrejövő bérleti jogviszonyt érintő összes kérdéstről, valamint a fentiekkel összefüggésben a Bérbeadók a pályázati kiírásban minden lényeges és rendelkezésére álló információt, adatot, tényt, dokumentumot, nyilatkozatot hozzáférhetővé tettek számára. Bérő kijelenti továbbá, hogy az átadás-átvételi dokumentációkon túl nincs szüksége semmilyen további, a Bérbeadók által nyújtandó fent részletezett információra, nyilatkozatra stb. illetve ha mégis lenne, annak hiányára Bérő jelen megállapodás aláírását követően nem hivatkozhat és annak meglététől nem jogosult függővé tenni bármely jelen Szerződés alapján fennálló jogának vagy kötelezettségének gyakorlását.
- 49./ Egyik fél sem élhet joglemondással annak írásba foglalása nélkül, illetve az csak kizárólag abban a vonatkozásban érvényes, amelyre eredetileg meghatározták. Semmilyen adott engedmény nem akadályozhatja egyik felet sem jelen bérleti szerződésben foglalt jogainak gyakorlásában.
- 50./ A Bérő kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag és csakis a szerződésben rögzített célból veszi bérbe, és üzleti tevékenységét a szerződés fejlécében rögzített üzleti név alatt folytatja.
- 51./ A Bérő tudomásul veszi, hogy a bérlemény területén folytatott tevékenységi körét bármilyen módon csak a Bérbeadók előzetes írásbeli engedélye alapján módosíthatja, terjesztheti ki. Az engedélyt a Bérbeadóknak jogukban áll – saját belátásuk szerint – 30 napon belül bármely okból megtagadni.
- 51.1. A Bérő kijelenti, hogy tudomásul veszi azt a tényt, hogy bármiféle, a bérlet céljával megjelölt tevékenységtől való eltérés, vagy módosítás, olyan a Bérő részéről megvalósuló alapvető szerződésszegésnek minősül, amely feljogosítja a Bérbeadókat arra, hogy a Bérő által folytatott engedély nélküli tevékenység megakadályozására a rendelkezésre álló bármely jogi eszközt igénybe vegyék.

- 52./ A Bérő kötelezettséget vállal, hogy ezen bérleti szerződés értelmében biztosított jogait nem terheli meg.
- 53./ A bérleti szerződés életbe lépése előtt, vagy annak megszűnését követően a Bérő a cégbíróságon, bíróságon vagy bármilyen más hivatalos helyen semmilyen körülmények között sem jegyeztethet be vagy tarthat fent bármely tény (székhely, telephely) arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződésből származóan jogosultsága keletkezett.
- 54./ A Bérő semmilyen körülmények között nem jogosult a bérleményre vonatkozó bármely jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (széljegyzet, vagy más formában) kezdeményezni.
- 55./ Amennyiben a Bérő élt a Bérbeadók által a pályázati felhívás 11. pontjában felajánlott opcióban biztosított fejlesztés és üzemeltetés lehetőségével a Felek annak részletes feltételeiről legkésőbb 2003. november 30.-áig lezárandó külön tárgyaláson állapodnak meg. Az opciós jog a megállapodás után 1 évig érvényes.
- 56./ A Felek megállapodnak abban, hogy kölcsönös megalégedettségük esetén a szerződés lejártakor a Bérbeadók a Bérő részére elő-bérleti jogot, eladás esetén elővételi jogot biztosítanak.
- 57./ Ha a Bérbeadók jelen üzemeltetési szerződés tárgyát képező jóságokat (Győri Fürdőközpont: Élmeny-, Termálfürdő főépülete, Idényszerdő, sátras uszoda, gyógyfürdő és ezek kiszolgálását biztosító termálkutak, illetve termálvezetékek és ezekhez tartozó infrastruktúrák – együttesen Fürdőközpont) együttesen, vagy külön-külön értékesíteni kívánják a Bérőnek azonos feltételek mellett elővásárlási jogot biztosítanak.
- 58./ A Bérő kijelenti, hogy a Bérbeadók által az Idényszerdő, sátoros Uszoda, gyógyfürdő létesítményeire kötött bérleti szerződéseket érvényesnek tekinti. Ezen szerződések Bérő által kezdeményezett esetleges módosításának minden költsége a Bérőt terheli. A bérleti szerződések jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérőnek átadásra kerülnek.
- 59./ Figyelemmel arra, hogy a Fürdőközpont egy olyan új létesítmény, amellyel kapcsolatban nincsenek üzemeltetési tapasztalatok, a Felek az alábbiakat kötik ki:
- 59.1. A birtokbaadástól 2004. december 31. napjáig terjedő időszakot olyan „próbajellegű” időtartamnak tekintik, amelynek a végén – legkésőbb 2005. január 31. napjáig – felülvizsgálják az üzemeltetési tapasztalatokat és e tapasztalatok alapján a szükséghez képest módosítják jelen szerződés azon rendelkezéseit, amelyek a tényleges üzemelési körülmények alapján nem felelnek meg az előzetes elvárásoknak.
- Annak érdekében, hogy a „próba” időszak tapasztalatai egyértelműen megállapíthatók legyenek a Bérő naplót köteles vezetni, amelyet legalább minden negyedévet követő hónap 20. napjáig köteles bemutatni a Bérbeadók képviselőjének.

- 59.2. A naplóban elsődlegesen az üzemeltetés során tapasztalt hiányosságokat, kifogásokat, illetőleg az üzemeltetést esetleg irreálisan befolyásoló költségelemeket kell feltüntetni. A bemutatott naplót a Bérbeadók képviselője ellenjegyzi. A naplóba mind a Bérbeadók, mind a Bérlo képviselője jogosult bejegyzést tenni.
- 59.3. Abban az esetben, ha a „próba” tapasztalatai azt igazolják, hogy a bérleti jogviszony a jelen szerződésben egyébként megállapított feltételek szerint nem tartható fenn a Felek módosítják a bérleti szerződés rendelkezéseit. Amennyiben a bérleti szerződés módosítását nem sikerül elérni a Felek szerződésszegésre hivatkozás nélkül – egyoldalú nyilatkozattal - jogosultak a szerződést maximum 90 napos határidővel felmondani.
- 59.4. A Felek minden év január 31. napjáig az előző év tapasztalatai alapján kiértékelik a Fürdőközpont működését és fenntartják annak lehetőségét, hogy az értékelés alapján a további üzemeltetés feltételeit újratárgyalják.

XIII.

Értelmező rendelkezések és fogalmak

- 60./ E szerződésben használt fogalmak alatt a felek kölcsönösen a következőket értik:
- Albérlet: a bérlemény további bérbevétele a Bérloától az albérlo által ezen szerződésben foglaltak szerint
 - Bérlo: a szerződés fejlécében e megjelöléssel megnevezett fél
 - Bérbeadók: a szerződés fejlécében e megjelöléssel megnevezett felek
 - Bérlet: a bérlemény bérbe - üzemeltetésbe vétele a Bérlo által ezen szerződésben foglaltak szerint
 - Bérleti díj: az az összeg, amelyet a szerződés. értelmében a Bérlo fizet a Bérbeadóknak
 - Év: a bérleti időszak alatti naptári év, amely január 1-től december 31 napjáig tart, kivéve a megnyitás évét
 - Felek: a Bérbeadók és a Bérlo
 - Hónap: a bérleti időszak fennállása alatti naptári hónap
 - Szolgáltatás: a Bérlo és az albérlok azon tevékenységének összessége, melyet e szerződésben meghatározottak szerint a lakosság érdekeinek kiszolgálása céljából kifejtjenek
 - Alaptevékenység: a 2./ pontban meghatározott Fürdőközpont működtetéséhez szükséges összes tevékenység
 - Átlagos éves bérleti díj: a teljes bérleti időszakra (2./ pont) eső bérleti díj időarányos része
- 61./ Jelen szerződésben szereplő összegek, költségek, pénzügyi fogalmak nettó összegként értelmezendők a mindenkor érvényben lévő ÁFA jogszabályok figyelembevételével (nettó+ÁFA)

XIV.

Záró rendelkezések

- 62./ Jelen szerződés a hozzá tartozó mellékletekkel együtt érvényes.
- 63./ Felek megállapodnak abban, hogy vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik, ennek eredménytelensége esetére kikötik a hatáskörrel rendelkező győri székhelyű bíróság illetékességét.
- 64./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve rendelkezései az irányadók.
- 65./ Jelen szerződés – tekintettel arra, hogy a bérlet tárgya részben a Széchenyi Terv Turizmusfejlesztési Programja keretében a termálfürdők fejlesztésének illetve kialakításának támogatására, valamint a kapcsolódó infrastrukturális és környezeti fejlesztés támogatására kiírt pályázaton elnyert összegből létesült – a Magyar Vállalkozásfejlesztési Kht, mint támogatási döntést hozó szervezet megbízottja jóváhagyásával lép életbe.
- 66./ Felek elfogadják e bérleti szerződésben és mellékleteiben előírt feltételeket, s a szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

G y ő r, 2003. július

Balogh József
polgármester

Sipőcz Ernő
elnök-vezérigazgató Rt. Győr

RÁBA-QUELLE Kft.
9023 Győr, Szabolcska u. 35.
Adószám: 13033426-2-08
Baz: 11600006-00040000-08959180

Bérlő
Kovacsics Imre
Rába-Quelle Kft.
ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:

Dr. Kovács Lajos
bírsági elnök
Győr Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőként

Dr. Gelgyák Jenő
ügyvéd
PANNON-VÍZ Rt.
képviselőként

Dr. Écsi Béla
ügyvéd
Rába-Quelle Kft.
képviselőként

VIII. Ajánlattevő ajánlata: Bérleti díj ütemezés

Megajánlott bérleti díj 25 évre, nettó, 2003. évi értéken: 502.500 EFT + ÁFA

Bérleti díj megfizetésének ütemezése az ajánlati felhívás fizetési feltételekre vonatkozó alapkritériumai figyelembe vételével:

Bérleti évek	Megajánlott bérleti díj (ezer forintban + ÁFA)	Teljes bérleti díj %-a	Össz %
2003	300	0.075	0.075
2004	2500	0.5	0.6
2005	4500	0.9	1.5
2006	6500	1.3	2.8
2007	8700	1.8	4.6
2008	10500	2.1	6.6
2009	13500	2.7	9.3
2010	15000	3	12.3
2011	17000	3.4	15.7
2012	19000	3.7	19.4
2013	20000	4	23.4
20014	21000	4.2	27.6
20015	22000	4.4	32
2016	23000	4.6	36.6
2017	24000	4.8	41.4
2018	25000	5	46.4
2019	26000	5.2	51.6
2020	27000	5.4	57
2021	28000	5.5	62.5
2022	29000	5.8	68.3
2023	30000	6	74.3
2024	31000	6.1	80.4
20025	32000	6.4	86.8
2026	33000	6.5	93.3
2027	34000	6.7	100

Győr, 2003. 05.13.

RÁBA - QUELLE KFT
 9023 Győr, Szabolcska u. 35.
 Adószám: 13033426-2-08
 Bsz:11600006-00000000-08959180

GAZDASÁGI BIZOTTSÁG ELŐTERJESZTÉSE

A GYŐRI FÜRDŐKÖZPONT BÉRÜZEMELTETÉSBE ADÁSA

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése 12/2003. (I.23.) Kgy. sz. határozatában döntött a Győri Fürdőközpont üzemeltetésére nyílt pályázat kiírásáról. Az alapelveknek megfelelő pályázati kiírás és a részletes pályázati feltételek határidőre elkészültek. Az első pályázati kiírásra egyetlen pályázatot sem nyújtottak be. A 16/2001. (IV.10.) Ök. sz. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló rendelet alapján a Fürdőközpont üzemeltetésbe adása változatlan feltételekkel ismét meghirdetésre került. Az ismételt pályázati kiírásra egy pályázat érkezett, a pályázó a **RÁBA-QUELLE Kft. (Győr, Szabolcska u. 35.)**. A pályázó a szerződéses feltételeket elfogadta. 2003. évi árszinten 502.500,-eFt+ÁFA bérleti díjat ajánlott meg az 1-25 évre szóló bérbeadásra, mely összeg évente 3 % becsült inflációs rátával módosításra kerül. 2007. január 1-jét követően amennyiben az előző 3 évben a KSH által évente hivatalosan közzétett előző évi szolgáltatási infláció átlagos értéke ezt meghaladja, akkor a bérleti díj ennél alapján 2006. december 31-ig és azt követően évente korrekcióra kerül.

A polgármester által megbízott Bíráló Bizottság érvényesség és alkalmasság megállapítását követően értékelte a pályázatot. Megállapította, hogy a kiírási alapelveknek és a pályázati kiírásnak a pályázat megfelelt.

A Bíráló Bizottság egybehangzó megállapítása szerint:

- a pályázat érvényes, a pályázó alkalmas
- a pályázó által ajánlott bérleti díj nem biztosítja az újraelőállítás költségét, ami miatt vagyonvesztés következik be az Önkormányzatnál és a Pannon-Víz Rt.-nél egyaránt

A pályázó ajánlatát a Gazdasági Bizottság több ülésén tárgyalta és vizsgálta a bérüzemeltetésbe adás feltételeit és a garanciák beépítését a szerződéstervezetbe. A Bérleti Üzemeltetői Szerződés első tervezetét a Bizottság nem fogadta el, mert nem látta biztosítottak az önkormányzati vagyon megőrzésének lehetőségeit. A Gazdasági Bizottság kezdeményezte a pályázat eredményhirdetésének 30 nappal történő elhalasztását, amelyhez a pályázó hozzájárult.

A Fürdőközpont üzemeltetői pályáztatásának célja:

- Biztosítsa Győr lakossága és vonzáskörzete magas színvonalú strandolási, élmény és gyógyászati szolgáltatások iránti igényeinek (folyamatos és biztonságos) kielégítését, e szolgáltatások és ennek lehetőségeit biztosító létesítmények, bővítését.
- Az önkormányzati vagyon biztonságos megőrzése. Ez akkor biztosítható, ha az üzemeltetési időszak futamideje alatt olyan bérleti díj összeg kerül a tulajdonosokhoz, amely megfelel az adott időszakban a számviteli szabályok szerint elszámolható amortizáció összegének. Ez a kitétel a pályázatban nem szerepelt, de a bérbeadók várakozása ennek megfelelően 1,8 milliárd Ft+ÁFA összegű bérleti díj volt. A pályázó jelen összegnél jelentősen kisebb bérleti díj ajánlatot tett. (502.500,-eFt+ÁFA, 1. sz. melléklet)

A fenti indokok alapján az eredeti szerződéshez képest kiegészítésre került az ajánlott szerződés. A pályázó a Pénzügyi Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság ülésein a változtatásokat elfogadta, amely a bérbeadók részére biztosítja a vagyon megőrzését (a bérleti díjon felüli befizetések). A pályázó tudomásul vette, hogy célszerű az idénnyel kezdni az üzemeltetési időszakot.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztett változtatásokat, - amelyet a mellékelt szerződéstervezet tartalmaz - elfogadta, mert biztosítva látja az önkormányzati vagyon megőrzését, valamint a Fürdőközpont folyamatos, biztonságos üzemeltetését.

A Bizottság a céloknak megfelelő tartalommal a szerződéstervezetet a Közgyűlés elé terjeszti és javasolja, hogy a megfelelő szerkezetbe rendezés és a jogászai pontosítást követően legkésőbb 2003. július 31-ig kerüljön aláírásra.

A szerződéstervezetben eszközölt módosítások alapján a Gazdasági Bizottság javasolja a Közgyűlésnek, hogy a pályázatot nyilvánítsa eredményesnek.

A Gazdasági Bizottság az alábbi határozati javaslat elfogadását javasolja a Közgyűlésnek

Határozati javaslat

1./ Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a Rába-Quelle Kft. pályázatát eredményesnek nyilvánítja.

Felelős: Balogh József polgármester

Határidő: 2003. július 10.

2./ Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a Bérleti Üzemeltetési Szerződés – melléklet szerinti tartalmú, de a jogászok által átszerkesztett és pontosított - aláírására.

Felelős: Balogh József polgármester

Határidő: 2003. július 31.

Győr, 2003. június 26.

Sághy Zsolt sk.
Gazdasági Bizottság elnöke

Az előterjesztést tárgyalta:

**Pénzügyi Bizottság
Idegenforgalmi Bizottság**

Előterjesztést lá

**Eredics Imre
alpolgármester**

**Dr. Kun András
alpolgármester**

**Balogh József
polgármester**

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Előterjesztést készítette:

Vagyongazdálkodási Iroda

BÉRLETI ÜZEMELTETŐI SZERZŐDÉS /TERVEZET/

mely létrejött egyrészről :

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
(9021 Győr, Városház tér 1.)
Képviseli : Balogh József polgármester
adószám: 15466004-2-08
számlaszám: 11737007-15466004 (OTP Rt.)

PANNON-VÍZ Víz-, Csatornamű és Fürdő Részvénytársaság
(9025 Győr, Országút u. 4.)
Képviseli: Sipőcz Ernő elnök-vezérigazgató
Adószám: 11401429-2-08
Számlaszám: 11737007-20702876

továbbiakban: Bérbeadók

másrészről :

Képviseli:
Adószám:
Számlaszám:

továbbiakban: Bérelő

között az alábbi feltételek mellett:

Az üzemeltetési szerződés célja: a lakosság különös tekintettel a Győr és környékén élők érdekeit szolgáló magas szintű strandolási, élmény- és gyógyászati lehetőséget biztosító kulturális, sportolási és egészségügyi feladatokat ellátó rendszer működtetése a létesítmények színvonalának folyamatos megőrzése és bővítése mellett oly módon, hogy a Bérbeadóknak vagyonszerzést ne okozzon.

1. Bérbeadók bérbe-üzemeltetésbe adják a tulajdonukban lévő, 9025 Győr, Országút utcában, a Bercsényi ligetben, valamint a Mákos-dűlőben található Győri Fürdőközpontot /Élmény-, termálfürdő főépület, idényfürdő, fedett uszoda, gyógyfürdő, és az ezek kiszolgálását biztosító termál kutak és termálvezetékek, és ezekhez tartozó infrastruktúra, például: Fürdő tér, parkoló, stb./ (továbbiakban: Fürdőközpont) 2003. július 31-től 2027. december 31. napjáig terjedő időszakra a polgári jog általános szabályai szerint a következő feltételekkel:

2. Bérbeadókat a szerződés teljesítése, végrehajtása során megbízottjaik képviselik, akik feladataikat a garancia, a szavatosság és a jótállás érvényesítése tekintetében Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városhivatali Iroda vezetőjének bevonásával látják el.
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízottja jogaira és kötelezettségeire az Önkormányzat mindenkor hatályos szabályai vonatkoznak.
3. Bérelő megbízottja:
4. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos összes értesítést, felszólítást, figyelmeztetést, stb. egymás felé írásban (telexen, faxon) teszik meg. A felek – ezen bérleti szerződés vonatkozásában fennálló – értesítési címének a szerződés fejlécében megadott címet kell tekinteni. A feleknek – a másik fél előzetes értesítése mellett – jogában áll a címetek megváltoztatni.
5. Az ezen szerződésben foglaltak semmilyen körülmények között nem tekinthetők úgy, hogy a felek között társulás jön létre, illetve semmilyen esetben nem szerezhethet egyik fél sem olyan jogot, amelyet jelen szerződés nem nevesít.
6. Egyik fél sem élhet joglemondással annak írásba foglalása nélkül, ill. az csak kizárólag abban a vonatkozásban érvényes, amelyre eredetileg meghatározták. Semmilyen adott engedmény nem akadályozhatja egyik felet sem a bérleti szerződésben foglalt jogainak gyakorlásában.
7. Bérelő kijelenti, hogy az általa elfogadott szolgáltatási kötelezettség mértékét, természetét ismeri, s elismeri, hogy a bérlemény az üzemeltetés megkezdésére alkalmas állapotban van.
 - 7.1. Továbbá kijelenti, hogy Bérbeadók által az Idényszálló, Sátoros uszoda, Gyógyfürdő létesítményeire kötött bérleti szerződéseket érvényesnek tekinti. Ezen szerződések Bérelő által kezdeményezett esetleges módosításának minden költsége Bérelőt terheli. A bérleti szerződések jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bérelőnek átadásra kerülnek.
8. Használatba, és birtokba adás:
 - 8.1. Bérelő a Fürdőközpontot az 1. pontban jelzett időszakra bérbe-üzemeltetésbe veszi. Tevékenységét 2003. július 31. napjával kezdi meg, oly módon, hogy az idényszálló és fedett uszoda üzemeltetését 2003. október 1-től kezdi meg. Az élmény-, és termálfürdő végkivitelezését a szerződés aláírásától folyamatosan figyelemmel kíséri és jól elkülöníthető helyiségenként, illetve helyiség-csoportonként a kivitelezés befejezésének üteme szerint veszi át. Az egyes részek átvételéről jegyzőkönyv készül.
 - 8.2. A részenkénti átvétel lezárásaként a teljes rendeltetésszerű használatra és üzemeltetésre - a szükséges műszaki dokumentációk átadás-átvételével egyidejűleg - Bérbeadók összegző jegyzőkönyvi átadás-átvételi eljárás keretében adják Bérelő kizárólagos használatába, és birtokába a Fürdőközpontot, mely naptól kezdődően megilletik és terhelik a Fürdőközpont használatához kapcsolódó jogok és kötelezettségek.

8.3. Átadásra kerülő dokumentumok:

- 8.3.1. Tulajdoni lap, térképkivonat.
- 8.3.2. Fürdőközpont adatait tartalmazó vagyonnyilvántartás, illetve önkormányzati ingatlanvagyon kataszter, mely a műszaki átadást és az aktiválást követően készül el.
- 8.3.3. Kis-, és nagy értékű tárgyi eszköz kimutatás.
- 8.3.4. A Fürdőközpont létesítményeinek műszaki dokumentációja, és kezelési, karbantartási utasítása, valamint az átadáskor készített videofilm.
- 8.3.5. Közülemi mérőóra állások átvételi jegyzőkönyve.
- 8.3.6. A még teljesítendő munkákról készült feljegyzés.

8.4. A bérlemény Bérő részére történő birtokba adására a következő szabályok vonatkoznak:

- 8.4.1. A birtoklás jogának elfogadásával Bérő elismeri, hogy a bérlemény szerződésben, ill. a tervekben és specifikációkban foglaltaknak megfelelően lett rendelkezésre bocsátva, ill. kijelenti, hogy semmilyen követelést nem érvényesíthet ezen vonatkozásban Bérbeadók felé, kivéve az átvételkor jegyzőkönyvben rögzített, a Bérbeadók által végzendő - még hátralévő - munkálatokat, ill. helyesbítéseket.
- 8.4.2. A Bérő a Fürdőközpont átvételét csak akkor tagadhatja meg, amennyiben a Bérbeadók az általuk elvégzendő munkálatokat oly mértékben nem fejezték be, hogy az elvégzendő munkák akadályozzák, vagy jelentősen késleltetik a Bérő által folytatni kívánt tevékenység határidőben történő megkezdését.

9. Bérő jogai és kötelezettségei az 1.1 pontban jelölt időszak alatt:

9.1. Bérő jogosult:

- 9.1.1. a folyamatban lévő beruházásokat figyelemmel kísérni, a próbaüzemen részt venni, és észrevételeit köteles Bérbeadók képviselőjével közölni.
- 9.1.2. a létesítményt a hatóságok által engedélyezett funkcióknak megfelelően – a jelen szerződés keretei között - használni a mindenkori jogszabályi kötelezettségek betartásával,
- 9.1.3. az általa nyújtott szolgáltatási díjak beszedésére.
- 9.1.4. az üzemeltetésből származó bevételek önálló hasznosítására.
- 9.1.5. bérbeadók beleegyezését követően az átadott dokumentációban felsorolt helyiségek funkciójának megváltoztatására.

- 9.1.6. a bérlemény egyes, nem alapfunkciót szolgáló helyiségeinek (pld.: konyha, étterem, büfé, bár, üzlet, masszázshelyiség stb.) albérletbeadására. A bérleti szerződés megkötését követő 24 órán belül írásban tájékoztatnia kell a Bérbeadókat a bérlő személyéről, a bérbeadás időtartamáról, vagy annak változásairól. A Bérlő által a további albérletbeadásokra kötött szerződések időtartama nem lehet hosszabb, mint a jelen szerződésben rögzített bér-üzemeltetési időtartam. Az albérletbeadás feltételeire az Önkormányzat szabályai vonatkoznak. Így csak azzal lehet albérleti szerződést kötni, akinek az Önkormányzat felé (beleértve az önkormányzati gazdasági társaságokat is) semminemű tartozása nem áll fenn, igazolt módon nincs köztartozása. Ha az albérletbeadás pályáztatással történik, a pályázat általános szövegét Bérbeadókkal egyeztetni kell. Az albérlő(k) további albérleti szerződéseket – albérleti lánc – nem létesíthet. Az ezen pontban felsoroltaktól való eltérés Bérbeadók részéről rendkívüli felmondási oknak minősül. (33.5. pont)
- 9.1.6.1. ha a Bérlő által albérletbe adott helyiségek bérleti díja (beleértve az esetleges kaució, illetve egyösszegű határozott idejű bérleti jog megváltás díját is) a 3 havi bérleti díj összegét meghaladja úgy, az így beszedett összeget a Bérlő a tulajdon szerinti Bérbeadóknál letétbe helyezi. A Bérlő a letéti összeget negyedéves bontásban az adott negyedévre utólag kérheti le.
- 9.1.7. a 9.1.6. pontban nem érintettek bérbeadására a Bérbeadók beleegyezését követően, a 9.1.6. és a 9.1.6.1. pontokban meghatározott követelmények szerint kell eljárni.
- 9.1.8. a szerződést azonnal hatállyal felmondani, ha a Bérbeadók nekik felróható okból a szerződésben vállalt alapvető kötelezettségeiket (33.6.1.) elmulasztják.
- 9.1.9. a szerződést legalább 90 napos teljesítési, vagy igazolási határidővel felmondani, ha a Bérbeadók a szerződésben vállalt bármely egyéb, (33.6.1.) pontban meghatározottakon kívüli kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti (rendes felmondás).
- 9.1.10. ha a 9.1.3. és a 9.1.4. pontokban említett díjak és bevételek pénzügyi teljesülése jelen szerződést megelőző időszakban megvalósult (folyamatos szolgáltatással kapcsolatos szolgáltatási díjak, illetve bérleti díjak) bevételei, az átadás-átvétel időpontjától a Bérlőt illetik meg, a Bérlő és az adott szerződéseket megkötő tulajdonos pénzügyi elszámolása alapján. A belépőjegyekkel, bérletekkel, tiszteletjegyekkel kapcsolatosan a tulajdonosnak nincs Bérlő felé elszámolási kötelezettsége.
- 9.1.11. Bérlő vállalja, hogy a 9.1.6. és a 9.1.7. pontok alapján általa kötött szerződésekben kiköti: felmondási joga van ha a jelen szerződés szerinti Bérlő és Bérbeadók közötti szerződés bármilyen okból megszűnik. (34. pont)

9.2. Bérlo köteles:

- 9.2.1. a Bérlo ajánlatának megfelelően a szerződés teljes időszakára vonatkozóan 502.500 forint+ÁFA a szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott ütemezés szerint fizetendő bérleti díj, amely a 32.2. pontnak megfelelően korrigálódik. Ezen díj-fizetés óvadékaul a szerződés megkötéséhez nyújtott 10.000.000,- Ft összegű biztosítékot a szerződés megszűnéséig Bérbeadóknál letétbe hagyja. Az óvadék összege leghamarabb a szerződés megszűnésekor kerül beszámításos elszámolásra. Az óvadék összege a Bérbeadó Önkormányzat számlavezető bankjának 4 negyedéves átlagos letéti kamat százalékaival évente növekszik. Az Önkormányzat a gazdasági évet lezáróan, zárszámadásával egyidejűleg minden évben értesíti Bérlo az adott időpontban fennálló letéti összegről.
- 9.2.2. saját költségén megszerezni minden olyan engedélyt, amely a bérleményben folytatott tevékenység végzéséhez szükséges. Kötelessége gondoskodnia arról is, hogy ezek az engedélyek mindenkor érvényesek legyenek. Bérlo kijelenti, hogy rendelkezik az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges megfelelő szakismerettel, a mindenkor jogszabályoknak megfelelő szakirányú végzettséggel. Bérlo továbbá kijelenti, hogy átvizsgálta a bérlemény terveit és kivitelezését, és azokról megállapította, hogy megfelelnek az illetékes hatóságok előírásainak. Ezeken túlmenően kijelenti, hogy legkésőbb az üzemeltetési tevékenység megkezdéséig meg tudja szerezni a szükséges engedélyeket, illetve azok érvényességét biztosítani fogja a bérleti időszak teljes hossza alatt.
- 9.2.3. megfizetni a bérleti díjon felül a létesítmény fenntartásával és használatával járó közüzemi és egyéb költségeket. Bérbeadók kérésére Bérlo köteles átadni az ezen fizetési kötelezettségek teljesítését igazoló bizonylatokról készült másolatokat. A közüzemi díjak, egyéb költségek, köztartozások és egyéb kötelezettségek meg nem fizetése jelen szerződés felmondását vonja maga után. (33.5. pont)
- 9.2.4. a Bérbeadók és a 2. pont szerinti megbízottja részére a bérlemény ellenőrzését lehetővé tenni. A Bérlo visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy ha jelen szerződés bármilyen okból felmondásra kerül, úgy a felmondással egyidejűleg az Önkormányzat jogosult azonnali hatállyal a Fürdőközponthoz vagyontört kirendelni (önkormányzati biztos) a folyamatos üzemelés és az esetleges érdeksérelem elkerülése érdekében.
- 9.2.5. a létesítmény őrzéséről, vagyonvédelméről gondoskodni s az általa végzett tevékenységre az átadás-átvétel megkezdésétől felelősségbiztosítást kötni és azt 2027. december 31-ig érvényben tartani.
- 9.2.6. teljes körű, az összes kockázati tényezőre kiterjedő vagyonbiztosítást (beleértve az épületekre vonatkozó biztosítást is) kötni a tevékenység megkezdésének időpontjától. Ezen biztosításnak a bérleményre, illetve berendezéseire kell kiterjedni és azok teljes és/vagy újra-bekerülési értékét fedezni. A biztosítás kedvezményezettjeként a létesítmény tulajdonosát köteles megjelölni.

- 9.2.7. a létesítmény Bérbeadókat jogszabályi rendelkezés alapján nem terhelő karbantartásáról, állagmegóvásáról – saját költségén – gondoskodni.
- 9.2.8. a berendezési tárgyakat megóvni.
- 9.2.9. az üzemeltetési, fenntartási, karbantartási, állagmegóvási és az üzemeltetéshez elengedhetetlen felújítási feladatok finanszírozásával kapcsolatos üzleti tervet készíteni, és azt Bérbeadók képviselőinek, elsőként 2003. november 30-ig, ezt követően minden év május 31-ig bemutatni.
- 9.2.10. összekötő folyosót épít az új fürdő és a meglévő gyógyászati részleg között a szerződés megkötésétől számított 2 éven belül a Bérbeadókkal egyeztetett tervek, műszaki dokumentációk alapján.
- 9.2.11.a bérleti szerződés megszűnésekor a Fürdőközpontot és annak leltár szerinti berendezési és felszerelési tárgyait átadás-kori állapotában Bérbeadóknak visszaadni, és az elhasználódott tárgyak pótlásáról gondoskodni.
- 9.2.12.a Fürdőközpontot egész évben, az idényfürdőt legalább május 01-től augusztus 31-ig folyamatosan üzemeltetni. A folyamatos üzemeltetéstől a Bérbeadók írásbeli hozzájárulása alapján a karbantartási tervnek megfelelően lehet eltérni. Ennek hiányában az üzemeltetés meg nem valósulása felmondási oknak minősül. (33.5. pont)
- 9.2.13.lehetőség szerint kedvezményben részesíteni Győr Város polgárait, a nyugdíjasokat, a családosokat és a diákokat, melynek mértékéről Bérbeadók és Bérelő külön megállapodnak. A megállapodás, díjmegállapítás a Felügyelő Bizottság hatásköre, melyben a Bérbeadók a 43.6. pont szerinti képvisellel rendelkeznek.
- 9.2.14.a Bercsényi Miklós Közlekedési Szakközépiskola és Gimnázium fűtés és melegvízellátását a mindenkor érvényben lévő Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat rendeletében szabályozott távhő szolgáltatási díj figyelembevételével biztosítani, amely nem lehet több, mint az adott létesítmény gázfűtéssel történő díja (gáz egyenérték számítás).
- 9.2.15.az üzemeltetés során biztosítani, hogy az ÁFA mentes tevékenység az üzemeltetés éves bevételeinek a mindenkor jogszabályokban rögzített teljes ÁFA visszaigénylés alapjául szolgáló mértéket nem haladja meg (mely jelenleg 10%).
- 9.2.16.a bérleményen folytatott tevékenységét mindenkor a vonatkozó jogszabályoknak és bérbeadók előírásainak megfelelően végezni.
- 9.2.17.a bérleményt a bérleti időszak teljes hossza alatt jó állapotban tartani, rendeltetészerűen használni, az által okozott, ill. észrevett károkat, hibákat, hiányosságokat saját költségén a kár felmerülése/észrevételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 7 napon belül kijavítani. Abban az esetben, ha a Bérelő előzetes felszólítás ellenére sem szünteti meg a hibát, akkor Bérbeadóknak jogában áll a bérleménybe belépnie Bérelő,

vagy alkalmazottja jelenlétében és ott a szükséges javítások elvégzéséről gondoskodni, a felmerült költségeket Bérlő köteles megtéríteni a Bérbeadók által benyújtott számla alapján 15 napon belül. Bérbeadóknak kizárólag katasztrófa (tűz, robbanás, csőtörés, egyéb károk, stb.) elhárítása esetén áll jogában a bérleménybe behatolnia Bérlő jelenléte és hozzájárulása nélkül.

9.2.18. Bérbeadók írásos felszólításának kézhezvételét követően azonnal eleget tenni a felelősségi körébe tartozó károk megtérítésére. A kártérítési kötelezettség keretében Bérlő köteles megfizetni Bérbeadókat terhelő minden, az ő általa okozott kár következtében felmerülő költségeket is a Bérbeadók által benyújtott számla alapján 15 napon belül.

9.2.19. az üzleti évet lezáró mérleget és annak mellékleteit minden év május 31-ig bemutatni.

10. Bérlő saját nevében köti meg a Fürdőközpont üzemeltetéséhez kapcsolódó, illetve ahhoz szükséges közüzemi és szolgáltatási szerződéseket.
11. Abban az esetben, ha Bérlő tevékenységét nem végzi folyamatosan, ill. nem tartja be a Bérbeadók által meghatározott, az üzemeltetésre vonatkozó előírásokat, a teljes bérleti időszakra vonatkozó bérleti díj egy napra eső részének 2 (kettő) szeresét nem teljesítési kötbér címén a kiessett időre időarányosan 15 napon belül köteles fizetni.
12. Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag és csakis a szerződésben rögzített célból veszi bérbe, és üzleti tevékenységét a szerződés fejlécében rögzített üzleti név alatt folytatja.
13. Bérlőnek a bérlemény területén folytatott tevékenységi körének bármely módosítása, kiterjesztése csak a Bérbeadók előzetes írásbeli engedélye alapján lehetséges, amely engedélyt a Bérbeadóknak joga van – saját belátásuk szerint – 30 napon belül bármely okból elutasítani.
14. A fent leírt megállapításokkal összhangban Bérlő kijelenti, hogy tudomásul veszi azt a tényt, hogy bármiféle a bérlet céljával megjelölt tevékenységtől való bármilyen eltérés, vagy módosítás, olyan a Bérlő részéről megvalósuló alapvető szerződésszegésnek minősül, amely feljogosítja a Bérbeadókat arra, hogy a Bérlő által folytatott engedély nélküli tevékenység megakadályozására a rendelkezésre álló bármely jogi eszközt igénybe vegye.
15. Bérlő vállalja, hogy a Pannon-Víz Rt. alkalmazásában álló, a termál és fürdőterületen foglalkoztatott szakképzett dolgozókkal tárgyalásokat folytat, közös megegyezés esetén a dolgozókkal új munkaszerződést köt.
16. A bérleti szerződés hatályba lépése előtt vagy annak lejártát követően Bérlő a cégbíróságon vagy bármilyen más bíróságon vagy bármilyen más hivatalos helyen semmilyen körülmények között sem jegyeztethet be vagy tarthat fent bármely tényt (székhely, telephely) arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződésből származóan jogosultsága keletkezett.
17. Bérlő semmilyen körülmények között nem jogosult a bérleményre vonatkozó bármely jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (széljegyzet, vagy más formában) kezdeményezni.

18. Bérlo egy személyben, kizárólagosan felelős minden olyan - Bérbeadó, vagy harmadik személy vagyonában bekövetkező tényleges kárért, amely üzleti tevékenységébe tartozó, a bérlemény birtoklásával vagy ellenőrzésével, felügyeletével kapcsolatos mulasztására vezethető vissza, függetlenül attól, hogy a kár gondatlanság, vagy szándékosság következménye.
19. Bérlo kizárólagosan felel a bérlemény és annak berendezése megóvásáért, a bérleménybe lépő személyek, alkalmazottak, és más szerződő felek magatartásáért, azon károkért, amelyek az általa a bérleményen folytatott üzleti tevékenységből erednek, s erre köteles megfelelő biztosítást kötni (felelősségbiztosítás). Ezen felül pedig abban az esetben, ha a bérleményen Bérlo átalakítási, beruházási munkálatokat hajt végre, külön biztosítást kell kötnie az ezen munkálatokból eredő összes kockázat fedezésére (építés-szerelési biztosítás).
20. Bérlo felelős a bérleményben bekövetkezett minden kárért, amely a tevékenységi körébe tartozó okra (függetlenül attól, hogy az a bérleményeken kívül vagy belül következett be), ill. az általa, alkalmazottai által elkövetett mulasztásra, magatartásra vezethető vissza. Bérlo kötelezettséget vállal minden olyan kár megtérítésére, amely az előzőekben felsoroltak következtében merült fel, és amely Bérbeadókat terhelte, emellett mentesíti a Bérbeadókat minden olyan követelés teljesítése alól, amely a fentebb felsoroltak következtében merül fel harmadik személy részéről.
21. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy mind az építési és szerelési biztosítás, mind a vagyonbiztosítás és felelősségbiztosítás által fedezett összeg mindenkor aktuálisan tükrözze a biztosított vagyon reális értékét és a felmerülő kockázatot.
- 21.1. A bizonytalanságok elkerülése érdekében, ezen pont értelmében:
 - 21.1.1. A felelősségbiztosítás, építés és szerelési biztosítás, ill. a bérleményre vonatkozó vagyonbiztosítás megkötését bizonyító igazolás és/vagy a biztosítási kötvények Bérbeadóknak történő átadása nem menti fel Bérlo az ezen bérleti szerződés keretében vállalt kötelezettségei alól - beleértve a fizetési kötelezettségeket is. A vállalt kötelezettségeket Bérlo még abban az esetben is köteles teljesíteni, ha az előírt biztosítások megkötésének és/vagy a megfelelő iratok benyújtásának elmulasztása miatt Bérbeadók megtagadják a bérlemény használatba adását, a tevékenység megkezdését, vagy folytatását, a tevékenység végzéséhez szükséges felszerelések, berendezések átadását, vagy azok bérleményen való elhelyezését.
 - 21.1.2. A fenti biztosítások megkötése nem korlátozza a Bérlo ezen szerződés értelmében vállalt kötelezettségeit, szintén nem mentesíti a Bérlo az okozott kár megtérítése alól, amennyiben az a Bérlo felelőssége alá tartozó vagyoni eszközök vonatkozásában, Bérlo, illetve alkalmazottai, vagy általa igénybe vett harmadik személyek cselekedetei, mulasztásai, a bérleményen folytatott üzleti tevékenysége, ill. ezen szerződés előírásainak nem teljesítése következtében következett be. A fizetett biztosítási összegek a Bérbeadókat ért károk összegének csökkenését szolgálják, de nem szüntetik meg a bérlo felelősségét.

- 21.1.3. Bérlo kötelezettséget vállal a biztosítási kötvényekben foglalt feltételek teljesítésére, a biztosítási díjak előírt fizetésére, valamint a biztosítás idejének folyamatos meghosszabbítására annak érdekében, hogy az a bérleti időszak egészére érvényes legyen.
- 21.1.4. Bérlo köteles a bérlet teljes időtartama alatt a biztosított időszakok lejártá előtt legkésőbb 14 nappal meghosszabbítani a biztosítást a következő biztosítási periódusra (ennek hossza legalább 1 év kell, hogy legyen), és az erről szóló igazolást a Bérbeadóknak eljuttatni. A meghosszabbított biztosítási kötvényről készített másolatot legkésőbb az új - meghosszabbított - időszak kezdetétől számított 30 napon kell a Bérbeadókhöz eljuttatni.
- 21.1.5. Bérbeadóknak joga van átvizsgálni a biztosítási igazolást és kötvényt, amennyiben a jelen szerződés előírásainak nem felel meg, úgy arra vonatkozóan változtatásokat, módosításokat előírni Bérlo számára, melyeknek az köteles eleget tenni. Semmilyen minőségű, formájú és érvényességű biztosítás nem kötelezheti Bérbeadókat, vagy a nevében eljáró harmadik személyt felelősség vállalására, illetve nem mentheti fel a bérlo ezen szerződés értelmében vállalt kötelezettsége, vagy felelőssége alól.
- 21.1.6. Bérlo vállalja, hogy a bérlemény területén nem végez (és másoknak sem engedi azt meg) olyan tevékenységet, amely tüzet, robbanást okozhat.
- 21.1.7. Abban az esetben, ha Bérlo nem tenne eleget a biztosításokkal kapcsolatban a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek, a Bérbeadóknak jogában áll (de nem kötelessége) a fent említett biztosítások - együtt, vagy külön-külön történő - megkötése, illetve az ezzel kapcsolatos összegek fizetése. Ebben az esetben a Bérbeadók jogosultak a Bérlo helyetti eljárás során felmerült összes kiadásának (beleértve annak kamatait is) Bérlo által történő azonnali kiegyenlítését követelni.
- 21.1.8. A felek kötelezettséget vállálnak minden olyan lépés megtételére - beleértve valamely harmadik személy által a biztosítóval szemben érvényesített igényt, vagy indított eljárás ellen közös erővel való fellépést is - amely szükséges ahhoz, hogy a biztosítási szerződésben foglalt jogaikat érvényesítsék.
22. Bérlo terheli a felelősség minden, a tevékenysége, üzletvitele során elkövetett vétségért, és neki kell megfizetni minden olyan bírságot és büntetést - függetlenül attól, hogy rá és/vagy a Bérbeadókra vetették ki -, amely a bérlemény használatával, az azon folytatott üzemeltetési tevékenységgel, a vonatkozó törvények, szabályozók, előírások megszegésével, ill. az engedélyekben foglalt feltételek nem teljesítésével kapcsolatban merült fel.
23. Bérlo semmiféle szerkezeti átalakítást, változtatást nem hajthat végre a bérleményen Bérbeadók előzetes írásos engedélye nélkül.
24. Ha Bérlo előzetes engedély birtoklása nélkül végezne ilyen munkálatokat, Bérbeadó kérésére köteles a bérlemény eredeti állapotába való visszaállítására, az elvégzett változtatások, átalakítások visszarendezésére saját költségén. Abban az esetben, ha a Bérbeadók úgy döntenek, hogy az eredeti állapot visszaállítását nem írják elő Bérlonek, Bérlo elismeri, hogy az általa végrehajtott változások Bérbeadók kizárólagos tulajdonát képezik, és kötelezettséget vállal

ezek a bérlemény területén hagyására annak - bármilyen okból történő - elhagyása esetén. Továbbá Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadók előzetes engedélye nélkül végzett beruházásai megtérítése tekintetében semmilyen igényrel, követeléssel nem jogosult Bérbeadókkal szemben fellépni, sem azok utólagos jóváhagyása időpontjában, sem pedig utólagosan.

25. Bérő kötelezettséget vállal, hogy ezen bérleti szerződés értelmében biztosított jogait nem terheli meg.

26. Amennyiben Bérő kötelezettségeinek – Bérő mulasztása folytán – Bérbeadók tesznek eleget, Bérő köteles az összes ezzel kapcsolatosan felmerült kiadást (beleértve annak kamatait is) megfizetni.

27. Bérőnek a bérleményben elhelyezett és felszerelt, tulajdonát képező valamennyi vagyontárgyra, az adott biztosítási piacon elérhető kockázatokra kiterjedő vagyonbiztosítással kell rendelkeznie, amely kiterjed különösen a bérleményben végzett felújítási munkálatokra, a Bérő üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódó gépekre, berendezésekre, felszerelési tárgyakra, a helyiségben elhelyezett bútorokra, és berendezési tárgyakra. Káresemény esetén fizetendő biztosítási összeg nem lehet kisebb, mint a biztosítás hatálya alá tartozó vagyontárgyak pótlási költsége. Bérő felelősséget vállal, hogy a kártérítési összeget a kár előtti állapot helyreállítására fordítja és szükség esetén a kártérítési összegben felül a kár előtti állapot helyreállítását megvalósítja. A helyreállítás igazolt összegéhez a Bérbeadók maximum a biztosítási kedvezményezettjeként (9.2.6. pont) kapott összeg erejéig helyt állnak.

Biztosítás tárgyát nem képezhető káresemény (pl. árvíz) esetén a Bérő a normál üzemeltetéshez szükséges helyreállítással kapcsolatos költségek terhelik. Ha a létesítményben (épületek, medencék) keletkezik építészeti káresemény, úgy annak helyreállítása a tulajdonosokat terheli.

28. Bérőnek általános felelősségbiztosítással kell rendelkeznie - az egyes tevékenységek megkezdésének napjától - idegen harmadik személynek okozott személysérüléses és dologi károkra kiterjedően. A biztosítási összegnek, biztosítási eseményenként a kockázatnak megfelelő mértékűnek kell lennie.

29. A bérlemény területén, a Bérő által végrehajtásra kerülő építőipari kivitelezés megkezdése előtt a Bérő a bérleti szerződésben előírtaknak megfelelően vállalja, hogy a kivitelezői munka elvégzésére kiírt pályázatot elnyerő vállalkozót (vállalkozókat) szerződéses formában kötelezi arra, hogy a kivitelezés tárgyára a kivitelezés ideje alatt folytatott tevékenységekre a kivitelezés teljes időszaka a magyar biztosítási piac gyakorlata szerint biztosítási szerződéssel rendelkezzen.

30. Bérbeadók jogai és kötelezettségei az 1. pontban jelölt időszak alatt:

30.1. Bérbeadók jogosultak:

30.1.1. a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha Bérő neki felróható okból a szerződésben vállalt alapvető kötelezettségeit (33.5.) elmulasztja.

30.1.2. a szerződést legalább 90 napos teljesítési, vagy igazolási határidővel felmondani, ha a Bérő a szerződésben vállalt bármely egyéb, a (33.5.) pontban meghatározottakon kívüli kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti (rendes felmondás).

30.1.3. a bérleményt tulajdonosi, vagy kezelői szempontból ellenőriztetni az e célra létrehozott szakértői csoporttal. Bérbeadók azon célból, hogy Bérő ezen bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek megfelelő működését ellenőrizték, ill. a bérleményen végzendő javítási és egyéb munkálatokat végrehajtsák, a nyitva tartási órák ideje alatt a bérleménybe – a Bérő előzetes értesítése mellett a szükséges gyakorisággal – belépni, feltéve, hogy azzal a Bérőt illetve annak tevékenységét csak a lehető legkisebb mértékben zavarják. Amennyiben a Bérbeadók a nyitvatartási időn kívül kívánnak belépni a bérlemény területére, úgy a Bérő az előzetes írásbeli értesítés kézhezvételét követően a Bérbeadók számára a kért időpontban a bejutást a bérleménybe biztosítani.

30.1.4. Bérbeadót a Bérő által a bérleményben létesített, felszerelt és elhelyezett tárgyakon törvényes zálogjog illeti meg.

30.2. Bérbeadók kötelesek:

30.2.1. viselni a bérleményhez kapcsolódó, a tulajdonost terhelő közterheket

30.2.2. a Fürdőközpont felújítási munkáinak biztosítására

30.2.2.1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata a mindenkor éves költségvetésébe fejlesztési, korszerűsítési keretet betervezni.

30.2.2.2. A Pannon-Víz Rt. az éves beruházási tervében a bérleti díj, öt megillető részével megegyező nagyságú előirányzatot szerepeltetni

30.2.2.3. A biztosítás kedvezményezettjeként (9.2.6.) kapott kártalanítási összeget maximum a keletkezett kár helyreállításának erejéig az igazolt számlák alapján Bérő rendelkezésére bocsátja.

31. Felek megállapodnak abban, hogy az új létesítményekkel kapcsolatos garanciális és/vagy szavatossági igényeket Bérbeadók Bérővel történt egyeztetést követően érvényesítik.

32. A bérleti díj: A bérleti jogviszony teljes időtartama alatt Bérő a Bérbeadóknak bérleti díjat fizet.

32.1. A bérleti díj megfizetése szempontjából a Bérő által a 2003. évre vonatkozó bérleti díj felajánlás időarányosan értelmezendő. Ennek megfelelően a bérleti díj 2003. (tört) évi összege 300 ezer forint+ÁFA, 2004. január 01-jétől kezdődően minden év január 01-jétől december 31-éig tart a bérleti díj fizetését figyelembe vehető időszak

32.2. A bérleti díj mai értéken nettó összegben értendő, mely évente 3 % becsült inflációs rátával módosításra kerül. 2007. január 01-jét követően, amennyiben az előző 3 évben a

KSH által évente hivatalosan közzétett előző évi szolgáltatási infláció átlagos mértéke ezt meghaladja, akkor a bérleti díj ennek alapján 2006. december 31-éig, és azt követően évente korrekcióra kerül.

- 32.3. A bérleti díj bruttó összeggel, havonta, a tulajdonosok által, a tárgyhónapot követő hó napban kiállított számla alapján, 8 napos átutalási határidővel kerül megfizetésre.
- 32.4. A fizetési kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha a díj Bérbeadók mindenkori számlavezető pénzügyi intézményénél vezetett számlájára az összeg befolyt.
- 32.5. Mind a bérleti díj, mind a felek között egyéb fizetéseknél felmerülő késedelemnél a késedelembe eső fél a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.
- 32.6. A bérleti díj megfizetésének egy évben kettőnél többszöri késedelme Bérelő részéről alapvető szerződésszegésnek minősül, mely esetben a Bérbeadóknak joga van az ezen szerződés 33.5. pontjában rögzített azonnal felmondás jogával élni.
- 32.7. A szerződő felek a bérleti díj összegét újra tárgyalják, ha jelen szerződésben rögzített üzemeltetési tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatás szállodai, vagy szálláshely kiszolgáló – biztosító - üzemeltető szolgáltatással, illetve tevékenységgel kiegészül. Ebben az esetben a bérleti díj összege az ilyen, jogcímen keletkezett mindennemű szolgáltatási díj 5 %-a a szerződéskötés első 5 évében, a 6. évtől a jelzett alap 12,5%-a (beleértve az opciós díjat, illetve a közüzemi szolgáltatási díjakat is, tehát a mindenkori számviteli törvénynek megfelelő minden bevétel így a nettó árbevétel, egyéb bevételek, költségterítések, tevékenységgel kapcsolatos pénzügyi szolgáltatások bevételek).
- 32.8. Ha a 9.1.6. – 9.1.7. pontokban rögzített bérbe adott helyiségek, dolgok bérleti díj összege (beleértve az esetleges költségátalány összegét, illetve a határozott időre szóló bérleti jog megváltásának összegét is) meghaladja az átlagos 1 éves bérleti díj nagyságát, akkor a Bérelő által fizetett bérleti díj ezen összeg 15%-ával növekszik. (átlagos bérleti díj alatt a teljes bérleti időszakra eső időarányos bérleti díjat kell érteni és az ezt meghaladó összeg kulminált módon kerül meghatározásra)
- 32.9. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a 9.2.1. pontban rögzített mellékletben részletezett, 32.7. és 32.8. pontokban rögzített bérleti díj együttes összege nem éri el a teljes bérleményre vonatkozó 25 éves futamidejű amortizáció halmozott összegét, úgy az eredmény terhére ezt a szükséges összegre kiegészíti. A felek 2013-ban együttes számításokat végeznek. Ennek alapján állapotnak meg, hogy a szükséges bérleti díj kiegészítés a vagyonszerzés elkerülése érdekében milyen mértékű és ütemezésű. A Bérelő vállalja, hogy szükség esetén ennek fedezetére folyamatosan eredménytartalékot képez.

33. A szerződés megszűnik:

- 33.1. a szerződés 1. pontjában meghatározott idő eltelt.
 - 33.2. felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
 - 33.3. a Fürdőközpont megsemmisül.
 - 33.4. Bérlet jogutód nélkül megszűnik.
 - 33.5. Bérbeadók a szerződést azonnali hatállyal felmondják, ha a Bérlet neki felróható okból a kötelezettségeit elmulasztja. Ez esetben Bérlet köteles az eltelt bérleti időszakban ténylegesen megfizetett bérleti díj, és az eltelt bérleti időszakra eső, a teljes időtartamra számított átlagos bérleti díj különbözetét megfizetni.
 - 33.5.1. A rendkívüli felmondás szempontjából lényeges bérleti kötelezettségnek minősülnek az alábbiak:
 - 33.5.1.1. a bérleti díj megfizetésének egy évben kétszerinél többszöri késedelve
 - 33.5.1.2. a létesítmény vagyónbiztosítására vonatkozó szerződések megkötésének elmulasztása
 - 33.5.1.3. a vagyónbiztosítási díj megfizetésének egy évben kétszerinél többszöri késedelve
 - 33.5.1.4. a Bérlet elleni – fizetésképtelenség kimondásával indított – jogerős felszámolási eljárás.
 - 33.5.1.5. a Bérlet által fizetendő közüzemi, köztartozási és egyéb fizetési kötelezettségek elmulasztása.
 - 33.5.1.6. a 9.2.12. pontban meghatározott üzemeltetési módtól való eltérés.
 - 33.6. Bérlet a szerződést azonnali hatállyal felmondja, ha a Bérbeadók nekik felróható okból kötelezettségeiket elmulasztják.
 - 33.6.1. A rendkívüli felmondás szempontjából lényeges bérbeadói kötelezettségnek minősülnek az alábbiak:
 - 33.6.1.1. a bérleményhez kapcsolódó, a tulajdonost terhelő közterhek megfizetésének 1 évben kétszerinél többszöri késedelve
 - 33.7. ha a felek a szerződést a 9.1.8., vagy a 30.1.2. pontban leírtak szerint felmondják
34. Ha a szerződés a 33.1., a 33.2., a 33.4., a 33.5., a 33.6., vagy a 33.7. pontokban meghatározott okból szűnik meg, Bérlet a bérleményt a szerződés megszűnésekor köteles átadás-átvételi eljárás

rás keretében, per-, teher, és más igényektől, kötelezettségektől, tartozásoktól mentesen visszaadni bérbeadóknak, akik azt azonnali hatállyal birtokba veszik. Bérlo a szerződés megszűnésekor köteles a bérleményt elhagyni, valamint az általa kötött bérleti szerződéseket felmondani, s gondoskodni arról, hogy bérloje a bérleményt elhagyja. Ha a bérleti szerződés az eredeti lejárata előtt felmondásra kerül, úgy rendkívüli felmondás esetén az átlagos bérleti díj időarányos részének kétszeresét, rendes felmondás esetén átlagos bérleti díjnak megfelelő összeget köteles fizetni Bérlo az átadás átvétel lezáró időpontig.

35. Bérlonek legkésőbb a felmondási nyilatkozatban meghatározott határidőig ki kell írtenie, és el kell hagynia a bérleményt.
36. A bérleti idő lejártakor Bérlo jogosult a bérleményből az általa felszerelt berendezési és felszerelési tárgyakat - a bérlemény állagának megrongálása nélkül - leszerelni és elvinni.
37. Ha Bérlo a bérleményt a bérleti jogviszony lejártá előtt a Bérbeadók hozzájárulása nélkül vagy Bérbeadók felmondása alapján adja vissza, úgy köteles a bérleményt ugyanolyan állapotban visszaszolgáltatni Bérbeadóknak, mint azt a tevékenység megkezdésekor megkapta.
38. Bérlo kötelezettsége saját költségén az eredeti állapot visszaállításához szükséges összes munkát elvégezni. Abban az esetben, ha Bérbeadók hozzájárultak a Bérlo által felállított, felszerelt berendezések, felszerelések bérleményen maradásához, azok a továbbiakban Bérbeadók kizárólagos tulajdonának számítanak.
39. Amennyiben a Bérlo a bérleti időszak, vagy a bérleti szerződés lejártakor, ill. bármely más ok miatti megszűnésekor nem hagyja el/írta ki a bérleményt, a további ott tartózkodás idejére napi kötbért köteles fizetni Bérbeadóknak, melynek összege előre meghatározott: megegyezik a bérleti időszak lejártá előtti utolsó hónap alatt fizetett bérleti díj 1/15 részével. Bérlo tudomásul veszi, hogy Bérbeadók jogosultak vele szemben a kötbért meghaladó kárakat is érvényesíteni.
40. Amennyiben Bérlo nem tesz eleget a bérlemény előírt időben való kiürítésének/elhagyásának, Bérbeadóknak - anélkül, hogy azzal más eszköz alkalmazásához való jogát csökkentené - jogosultak az alább felsoroltakra:
 - 40.1. Az elektromos áram, víz, gáz, légkondicionálás, fűtés és bármely más közmű azonnali kikapcsolására.
 - 40.2. A bérlemény Bérlo és/vagy általa megbízott személy általi használatának megakadályozására.
 - 40.3. Mindent a folyamatos üzemeltetés érdekében a Bérlo költségére megtenni.
41. Felek megállapodnak abban, hogy kölcsönös megalégedettségük esetén a szerződés lejártakor Bérbeadók Bérlo részére elő-bérleti jogot, eladás esetén elővételi jogot biztosítanak.
42. Szerződő felek a Fürdőközpont üzemeltetésével kapcsolatos általános együttműködési alapelvek tekintik, hogy az üzemeltetés a Bérlo részéről egy olyan, kifejezetten piaci alapú tevé-

kenység, amellyel részben önkormányzati tulajdonú ingatlant üzemeltet bérleti jogviszony keretében egyrészt saját gazdasági és üzleti érdekei szerint, másrészt Győr Város hírnevének öregbítése érdekében.

43. Figyelemmel arra, hogy a Fürdőközpont egy olyan új létesítmény, amellyel kapcsolatban nincsenek üzemeltetési tapasztalatok, felek az alábbiakat kötik ki:

43.1. Az átadás-átvételtől 2004. december 31. terjedő időszakot olyan „próba” jellegű időtartamnak tekintik, amelynek végén – legkésőbb 2005. január 31-ig – felülvizsgálják az üzemelési tapasztalatokat és ezen tapasztalatok alapján a szükséghez képest módosítják a jelen szerződés azon rendelkezéseit, amelyek a tényleges üzemelési körülmények alapján nem felelnek meg az előzetes elvárásoknak. Annak érdekében, hogy a „próba” időszak taglalatai egyértelműen megállapíthatóak legyenek, Bérló naplót köteles vezetni, amelyet legalább minden negyedévet követő hónap 20. napjáig bemutat Bérbeadók képviselőjének.

43.2. A naplózás során elsődlegesen az üzemeltetés során tapasztalt hiányosságokat, kifogásokat, illetőleg az üzemeltetést esetleg irreálisan befolyásoló költségelemeket kell feltüntetni. A bemutatott naplót Bérbeadók képviselője esetenként ellenjegyzí. A naplóba mind Bérbeadók, mind Bérló képviselője jogosult bejegyzést tenni.

43.3. Abban az esetben, ha a „próba” tapasztalatok azt igazolják, hogy a bérleti jogviszony a jelen szerződésben egyébként megállapodott feltételek szerint nem tartható fenn, akkor felek módosítják a bérleti szerződés rendelkezéseit. Amennyiben a bérleti szerződés módosítását nem sikerül elérni, akkor felek szerződésszegésre hivatkozás nélkül – egyoldalú nyilatkozattal jogosultak a szerződés maximum 90 napos határidővel felmondani.

43.4. Felek minden év január 31-ig az előző év tapasztalatai alapján kiértékelik a Fürdőközpont működését és fenntartják annak lehetőségét, hogy az értékelés alapján a további üzemeltetés feltételeit újra tárgyalják.

43.5. Felek a korábban rögzítetteken kívül a bérleti díjat 5 évenként felülvizsgálhatják, a társaság éves eredményeinek figyelembe vételével.

43.6. Bérló Bérbeadók részére a társaság felügyelő bizottságába összesen 2 tag delegálását biztosítja.

44. Amennyiben Bérló élt a Bérbeadók által a pályázati felhívás 11. pontjában felajánlott opcióban biztosított fejlesztés és üzemeltetés lehetőségével, Felek annak részletes feltételeiről legkésőbb 2003. november 30.-áig lezárandó külön tárgyaláson állapodnak meg. Az opciós jog a megállapodás után 1 évig érvényes.

44.1. Ha a Bérbeadók jelen üzemeltetési szerződés tárgyát képező jóságokat (Győri Fürdőközpont: Élmény-, Termálfürdő főépülete, Idényszerdő, sátras uszoda, gyógyfürdő és ezek kiszolgálását biztosító termálkutak, illetve termálvezetékek és ezekhez tartozó infrastruktúrák – együttesen Fürdőközpont) együttesen, vagy külön-külön értékesíteni kívánják, úgy a Bérlónek azonos feltételek mellett elővásárlási jogot biztosítanak.

45. Bérő kijelenti, hogy a bérleti szerződés aláírását megelőzően kellően tájékozódott az őt, illetve a jelen megállapodás alapján létrejövő bérleti jogviszonyt érintő összes kérdésről, valamint a fentiekkel összefüggésben Bérbeadók minden lényeges és rendelkezésére álló információt, adatot, tényt, dokumentumot, nyilatkozatot hozzáférhetővé tettek számára. Bérő kijelenti továbbá, hogy nincs szüksége semmilyen további Bérbeadók által nyújtandó fent részletezett információra, nyilatkozatra stb. illetve ha mégis lenne, annak hiányára Bérő jelen megállapodás aláírását követően nem hivatkozhat és annak meglététől nem jogosult függővé tenni bár mely jelen Szerződés alapján fennálló jogának vagy kötelezettségének gyakorlását.
46. Jelen szerződés a hozzá tartozó mellékletekkel együtt érvényes.
47. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve rendelkezései az irányadók.
48. Felek megállapodnak abban, hogy vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik, ennek eredménytelensége esetére kikötik a hatáskörrel rendelkező győri székhelyű bíróság illetékeségét.
49. Felek elfogadják az ezen bérleti szerződésben és mellékleteiben előírt feltételeket, s a szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. /

G y ő r, 2003.

.....
Bérbeadó

.....
Bérbeadó

.....
Bérő

VIII. Ajánlattevő ajánlata:

Megajánlott bérleti díj 25 évre, nettó, 2003. Évi értéken: 502 500 Ft. ÉFA + ÁFA

Bérleti díj megfizetésének ütemezése az ajánlati felhívás fizetési feltételekre vonatkozó alapkritériumai figyelembe vételével: *előre I + ban*

Bérleti évek	Megajánlott bérleti díj + ÁFA	A teljes bérleti díj %-a	Össz %
2003	500	0,1	0,1
2004.	2500	0,5	0,6
2005	4500	0,9	1,5
2006	6500	1,3	2,8
2007	8500	1,7	4,5
2008	10500	2,1	6,6
20089	13500	2,7	9,3
2010	15000	3	12,3
2011	17000	3,4	15,7
2012	19000	3,7	19,4
2013	20000	4	23,4
2014	21000	4,2	27,6
2015	22000	4,4	32
2016	23000	4,6	36,6
2017	24000	4,8	41,4
2018	25000	5	46,4
2019	26000	5,2	51,6
2020	27000	5,4	57
2021	28000	5,5	62,5
2022	29000	5,8	68,3
2023	30000	6	74,3
2024	31000	6,1	80,4
2025	32000	6,4	86,8
2026	33000	6,5	93,3
2027	34000	6,7%	100%

Dátum: 2003.05.13.

**BÉRLETI ÜZEMELTETŐI SZERZŐDÉS
/TERVEZET/**

PONTOSÍTÁSA, ILLETVE KIEGÉSZÍTÉSE

9.1.6.1. ha a Bérelő által albérletbe adott helyiségek bérleti díja (beleértve az esetleges kaució, illetve egyösszegű határozott idejű bérleti jog megváltás díját is) a 3 havi bérleti díj összegét meghaladja úgy, az így beszedett összeget a Bérelő a tulajdon szerinti Bérbeadónál a 11737007-15466004 Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Költségvetési Elszámolási számlájára befizetve letétbe helyezi. A Bérelő a letéti összegeket negyedéves bontásban az adott negyedévre utólag kérheti le.

9.2.20. Visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a Fürdőközponton, mint idegen ingatlanon jelen szerződésben rögzített módon és engedéllyel (23. pont) minimum 40.000.000 Ft értéknövelő fejlesztést hajt végre 2005. június 30-ig. A fejlesztés műszaki és gazdasági tartama egyaránt egyeztetendő a Bérbeadókkal. A bekerülési értéket ezek alapján a számlával is igazolt beruházásról fogadnak el a Bérbeadók.

A 33. pont megfelelő beillesztéssel a következő módon egészül ki:

A bérleti jogviszony megszűnésével:

- a./ ha a jogviszonyt a Bérelő mondja fel, illetve az a Bérelő súlyos hibájából rendkívüli felmondással (33.5.1. pont) következik be, úgy az értéknövelő beruházások tulajdonjoga ellenszolgáltatás nélkül a Bérbeadókra száll át.
- b./ ha a jogviszonyt a Bérbeadók mondják fel, vagy az közös megegyezéssel megszűnik, úgy a Bérelő számviteli nyilvántartásának mindenkori nettó értéke (amortizációval csökkentett érték) alapján történik meg az értéknövelő beruházások elszámolása. A Bérbeadók jogosultak az értéknövelő beruházásokkal szembeni egyéb követeléseiket (pl. időarányos bérleti díj) érvényesíteni.

33.5.1.4 a Bérelő elleni – fizetéseképtelenség kimondásával indított – jogerős felszámolási eljárás illetve csődeljárás.

- ❖ a vastaggal írt: kiegészített/ módosított szöveg
- ❖ az áthúzott szöveg értelemszerűen kimarad