

Együttműködési és Haszonkölcsön Szerződés

Amely létrejött egyrészről

KAPOLCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Székhely: 8294 Kapolcs, Kossuth u.62.
Képviseli:] polgármester
(Önkormányzat)

másrészről

OXO PROPERTIES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ
TÁRSASÁG (székhelye: 8294 Kapolcs Kossuth u. 48.;
adószáma: 26111320-2-19; képviseli: dr. Nánási Zoltán
ügyvezető (OXO Properties Nonprofit Kft., vagy
Hasznosító)

Együttesen, mint Felek, külön-külön mint Fél, között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

ELŐZMÉNYEK

A Nemzetgazdasági Minisztérium, mint támogató által a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program (a továbbiakban: GINOP) keretén belül GINOP-7.1.9-17 „Turisztikailag frekventált térségek integrált termék- és szolgáltatás fejlesztése” c. pályázati konstrukció megnyitásra került.

Kapolcs Község Önkormányzata stratégiai fejlesztési terveiben kiemelt célként szerepel a Kuthy Kúria és környezetének megújítása a turizmus fejlesztése és ezáltal a helyi termékek értékesítésének elősegítése érdekében.

Az önkormányzat a fejlesztés megvalósításához jelenleg nem rendelkezik a szükséges humán és anyagi erőforrásokkal, ezért a nevezett fejlesztéshez kapcsolódó önkormányzati feladatainak, ú.m. a településfejlesztés, a közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, a gépjárművek parkolásának biztosítása, a kulturális szolgáltatás, a kulturális örökség helyi védelme, a helyi közművelődés támogatása, a gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos, ill. a kistermelők, őstermelők számára értékesítési lehetőség biztosítása feladatok ellátásába bevonja az OXO Properties Településfejlesztési Nonprofit Kft.-t, amely ezen feladatokat a fejlesztéssel és tervezett hasznosítással összhangban az alábbi együttműködési szerződésben rögzítettek szerint átvállalja, figyelemmel arra, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe

Kapolcs Települési Önkormányzata a fenti céljai megvalósítása érdekében a Magyar Turisztikai Ügynökséggel és az OXO Properties Településfejlesztési Nonprofit Kft.-vel konzorciumot alkotva nevezett pályázatnak a keretében tervezi a település legimpozánsabb történelmi épületét a Kuthy Kúriát és annak környezetét újjáéleszteni.

A terület megújulása keretében a közösen kialakított koncepció szerint a Kuthy kastélyban multifunkciós kulturális szolgáltatóház, kávézó és közösségi iroda kerül kialakításra. A terület további részein helyet kap a Művészetek Völgye Kiállítóház, a Balaton-Kapolcs Kiállítóház, termelői

boltcsoport és vegyeskereskedés, kisüzemek, valamint periodikus térségi piacok, kerékpáros pont és nyilvános WC is. A fejlesztés eredményeképpen létrejöhet Kapolcson egy olyan új funkciókkal ellátott terület, amely további bővítéseket is magában foglalva a település reprezentatív részeként új főtérként funkcionálhat, jelentősen megemelve a település turisztikai vonzerejét és ennek következményeként megnövelheti a falu jövedelemteremtő képességét.

EZÉRT a fenti program megvalósítása érdekében a Felek az alábbi együttműködési szerződést (Szerződés) kötik,

1. Az EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 A Kapolcsi Önkormányzat tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező, a megállapodás 1. sz. mellékletében szereplő térképmásolaton kék színnel jelölt határvonalon belül levő területeknek, melyekből a 8294 Kapolcs Kossuth u. 48. (hsz:87/2) alatt található, Kuthy kúria és a mögötte levő (hsz:87/6 és hsz: 88) ingatlan hasznosításra külön megjelölésre kerül jelen szerződésben. Jelen pontban megnevezett területek fejlesztése céljából a Felek a jelen megállapodás szerinti együttműködésre lépnek.
- 1.2 Felek a GINOP-7.1.9-17 pályázaton való közös fellépés érdekében egymással a jelen megállapodáson túl konzorciumi szerződést kötnek, melynek célja az 1.1 pontban megjelölt terület fejlesztése.
- 1.3 Jelen szerződés célja a felek együttműködésének a konzorciumi szerződésben nem rögzített, illetve attól és a GINOP-7.1.9-17 pályázattól, illetve annak megvalósulásától független, a tervezett fejlesztések kereteit rögzítő részletek szabályozása.
- 1.4 Felek vállalják, hogy jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint a pályázat megvalósulása után az ingatlanok hasznosítására vonatkozó rendelkezéseket új szerződésben erősítik meg.
- 1.5 Felek rögzítik, hogy a konzorciumi szerződés megkötése, a pályázat tartalmának rögzítése, valamint az elkészült pályázat benyújtása során az Önkormányzat egyetértése szükséges. Ez az egyetértési jog azonban nem veszélyeztetheti a pályázat benyújtását, vagy a pályázatban vállalt kötelezettségek teljesülését. Jelen szerződés szigorúan megtiltja Felek számára a joggal történő visszaélést.2. Az OXO PROPERTIES NONPROFIT KFT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI
- 2.1 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, hogy a projekttel, azaz az 1.1. pontban megjelölt területek fejlesztésével kapcsolatos összes szervező és előkészítő munkát és ezek előfinanszírozását a pályázatban megjelölt maximálisan előfinanszírozható összeg erejéig, de maximum 15.000.000,- azaz tizenötmillió forintig a pályázatban történő elszámolás mellett saját kockázatára előfinanszírozza. A pályázat sikertelensége esetén az önkormányzatot ennek következtében semmilyen visszatérítési vagy kárpótlási kötelezettség nem terheli.
- 2.2 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, hogy a projekt megvalósítási szakaszában elvégzi az összes szükséges szervezési és menedzsment feladatot.
- 2.3 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés 4.2 pontjának hatályba lépése esetén, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanok valamelyikén a jelen szerződés megkötésének időpontjában fennálló bérleti szerződéseknek a

fejlesztés céljával összhangban lévő tevékenységet folytató jogosultjai számára az Önkormányzat egyetértése esetén új elhelyezést biztosít a felújított ingatlanok valamelyikében, a jelenleg fizetett bérleti díjknál maximum 30%-al megnövelt díjért, mely minden évben növelhető a KSH által hivatalosan közzétett inflációs ráta + 1,7 %-os összeggel.

- 2.4 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, hogy az általa hasznosított területen minden új bérleti szerződés megkötése során részletes egyeztetést folytat le a terület tulajdonosával, Kapolcs Önkormányzatával.
- 2.5 Felek megállapítják, hogy az 1.1 pontban körülírt fejlesztési terület egyes részein a Művészetek Völgye Nonprofit Kft., Bogdán Edina, Völgytrade Kft. és az OxoLabs Kft. bérleti joga áll fenn. Az Oxo Properties Nonprofit Kft. vállalja, hogy amennyiben az Önkormányzat a pályázat előkészítése, beadása, vagy megvalósítása miatt nem tud a bérleti szerződésekből keletkező kötelezettségeinek eleget tenni, úgy kötelezettségeinek átvállalásával mentesíti az Önkormányzatot ezek teljesítése alól.
- 2.6 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kijelenti, hogy magyarországi bejegyzésű egyetlen magyar állampolgársággal rendelkező a magyar jogszabályok szerint átláthatónak minősülő nonprofit gazdálkodó szervezet. Kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés hatálya alatt átlátható szervezet státuszát mindvégig megőrzi. A hasznosításban mindvégig -a hasznosítóval közvetlen, vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek, vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 2.7 Az OXO Properties Nonprofit Kft. vállalja, hogy a fenntartási időszakban minden évben az előző évi mérleg elkészültét követően részletesen beszámol az Önkormányzat számára a Társaság gazdálkodásáról, a mérleg egy példányát az Önkormányzat számára átadja.
- 2.8 Az OXO Properties Nonprofit Kft. vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

3. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 3.1 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a projekt teljes időtartamában a tulajdonosi és önkormányzati jogköréből fakadó feladatokat elvégzi.
- 3.2 Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.1 pontban körülírt területen esetlegesen fennálló bérleti szerződések felmondását haladéktalanul megkezdi a pályázat megnyeréséről szóló hivatalos értesítést követően.
- 3.3 Az Önkormányzat köteles a megbízás ellátásához szükséges a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben igényelt adatokat, információkat, dokumentumokat, hatósági igazolásokat, hozzájárulásokat és engedélyeket kellő időben és megfelelő tartalommal az OXO Properties Nonprofit Kft. rendelkezésére bocsátani.
- 3.4 Fentiekre tekintettel az önkormányzat vállalja, hogy a pályázat sikerességéről szóló értesítő után az 1.1 pontban hasznosításra külön megjelölt ingatlanokat a pályázat megvalósítási időszakára az OXO Properties Kft. számára haszonkölcsönbe átadja. Ezt követően a pályázat

fenntartási időszakára, de minimum 5 éves időtartamra az OXO Properties Nonprofit Kft., mint hasznosító számára haszonkölcsönbe adja. Ez az időszak további 5 évre meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződészerűen, késedelem nélkül teljesíti.

- 3.5 Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a jelen megállapodásban megjelölt pályázat során a projekt nem kap támogatást, akkor a már elkészült előkészítő anyagok alapján, potenciális új pályázati, támogatási források megjelenése esetén, a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint támogatja az OXO Properties Kft.-vel történő közös pályázást és megvalósítást és ebben a körben a jelenlegi szerződés tartalmával gyakorlatilag megegyező új szerződést köt. A szerződés jelen pontja a pályázat elutasítását követő másfél év múlva hatályát veszti.

4. ELSZÁMOLÁS

- 4.1 Az OXO Properties Nonprofit Kft.-t figyelemmel az együttműködés során végzett tevékenységére a pályázat sikerességéről szóló értesítő után a projekt teljes időtartamára hasznosítási jog illeti meg a 87/2 és 88 hrsz. ingatlan teljes területére és a 87/6 hrsz. ingatlanon található épületekre. Ennek megfelelően a pályázattal érintett terület ezen részeinél a Kft. lesz a beruházó idegen ingatlanon végzett beruházás jogcímen. Ezen felül a Kft. feladata a projektből finanszírozott teljes marketing és humán erőforrás szervezése, kezelése és a projektből történő finanszírozása, kivéve a Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. által végzett tevékenységeket.
- 4.2 Az 1.1 pontban körülhatárolt megvalósítási területnek a 4.1 pontban meghatározott, az OXO Properties Nonprofit Kft.-nek hasznosításra át nem adott részén végrehajtandó fejlesztések tekintetében, vagyis a (104) helyrajzi számmal megjelölt, a település közúthálózatához tartozó részre és a 87/6 hrsz. ingatlan udvari részére, az Önkormányzat közvetlen beruházó lesz.
- 4.3 A beruházás aktiválását követően az első 5 éves hasznosítási periódusban a Kft. vállalja, hogy amennyiben az ingatlanrészek hasznosításából befolyó összegek felülmúlják a működési költségeket, úgy a társaság működésének pozitív egyenlegét negyedévente fejlesztési támogatás jogcímen az Önkormányzat számlájára átutalja.

5. AZ INGATLANOK HASZNOSÍTÁSA

- 5.1 A pályázat megvalósítási és fenntartási szakaszában a szükséges berendezések beszerzése a Hasznosító feladata. A pályázat fenntartási szakaszában az Ingatlanok hasznosításával kapcsolatos egyéb költségek viselése is a Hasznosító fél kötelezettsége, ideértve a használat során felmerült közüzemi díjak viselését.
- 5.2 Felek megállapodnak, hogy amennyiben harmadik személy térítés ellenében használja az Ingatlant, vagy annak valamely részét az után a Hasznosító jogosult bérleti díjat számlázni.
- 5.3 A hasznosítási időtartam alatt a Hasznosító minimum egy fő műszaki, technológiai alkalmazottat köteles alkalmazni a haszkölcsön tárgyának üzemeltetésére és az ott megvalósuló események, programok szervezésére.
- 5.4 A Hasznosító az ingatlanokat rendeltetészerűen, harmadik személyek jogainak és jogos érdekeinek sérelme nélkül köteles használni.

5.5 Hasznosító vállalja, hogy az önkormányzat részére annak rendezvényeihez a hasznosított, de harmadik személy által nem bérelt ingatlanokat, ésszerű időkorlát figyelembe vételével, térítésmentesen rendelkezésre bocsátja. A felújítás megkezdéséig az önkormányzati műhely működése is az 1.1 pontban megjelölt területen történik.

6. A HASZONKÖLCSÖNFELMONDÁSA

6.1 A jelen szerződést a határozott időtartam letelte előtt a Felek bármelyike kizárólag rendkívüli felmondással mondhatja fel, amelyről a másik Félnek legalább kilencven (90) nappal előre írásos értesítést kell küldeni.

6.2 Az Önkormányzat a következő esetekben élhet a rendkívüli felmondás jogával:

(i) A Hasznosító a Szerződés rendelkezéseit megszegve használja az Ingatlant, vagy a Hasznosító gondatlan hanyagságából az Ingatlan megrongálódott állapotban van, és a Hasznosító a harminc (30) nappal előre adott felszólítás ellenére sem orvosolja a helyzetet; vagy

(ii) Az ingatlan a Hasznosító szándékos, vagy súlyosan gondatlan magatartása miatt olyan állapotba kerül, hogy az alkalmatlanná teszi annak rendeltetésszerű használatát.

(iii) Amennyiben a Hasznosító, vagy vele közvetlen, vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

6.3 A Hasznosító a következő esetben élhet a rendkívüli felmondás jogával:

(iv) Az Önkormányzat akadályozza vagy korlátozza az Ingatlan szerződés rendelkezéseinek megfelelő használatát, feltéve, hogy a harminc (30) nappal előre adott felszólítás ellenére a Önkormányzat nem orvosolja a helyzetet, vagy a Önkormányzat magatartása megismétlődik; vagy

(v) Az Ingatlan az Önkormányzat szándékos, vagy súlyosan gondatlan magatartása miatt olyan állapotba kerül, hogy az alkalmatlanná teszi annak rendeltetésszerű használatát.

6.4 A Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

6.5 Amennyiben a hasznosítási jog időszaka lejár és azt a felek nem hosszabbítják meg, vagy jelen szerződés megszűnik, az érintett ingatlanok birtoklása, használata és hasznainak szedése közvetlenül az önkormányzathoz kerül vissza. Hasznosító ebben az esetben mentesül minden további pályázati fenntartási, vagy egyéb, a beruházásokkal kapcsolatos kötelezettségtől. Ebben az esetben az ingatlanokkal és azok átadásával kapcsolatosan felmerülő bármilyen további jogszabályi, vagy pályázati kötelezettség, közteher, illetve eljárás az Önkormányzatot terheli.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7.1 A jelen szerződés magyar nyelven három (3) eredeti példányban kerül aláírásra.

- 7.2 Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése tiltottnak, érvénytelennek vagy kikényszeríthetetlennek bizonyul, abban az esetben az adott rendelkezés csak a tiltás vagy a kikényszeríthetlenség mértékéig érvénytelen anélkül, hogy a jelen haszonkölcsön szerződés egyéb rendelkezéseit érvénytelenítené, vagy hatással lenne az ilyen rendelkezés fennmaradó részének érvényességére vagy kikényszeríthetőségére.
- 7.3 A fenti módon érvénytelen rendelkezést olyan érvényes és kikényszeríthető rendelkezéssel kell helyettesíteni, amely amennyire csak lehet, jogi értelemben betölti az érvénytelennek minősített rendelkezés helyét.
- 7.4 Ha a Felek bármelyikének teljesítését a Fél érdekkörén kívül eső cselekményből származó, vagy annak tulajdonítható elháríthatatlan ok akadályozza, korlátozza vagy késlelteti, az érintett Felet az akadály, a korlátozás vagy a késedelem mértékéig mentesíteni kell a teljesítés alól.
- 7.5 A jelen bérleti szerződés keretén belül küldött bármely értesítésnek vagy követelésnek írásos formában kell megtörténnie és kifejezetten értesítésnek vagy követelésnek kell lennie és megérkezettnek kell tekinteni:
- (i) az átadás napján ha:
 - (A) a címzett Félnek a jelen haszonkölcsön szerződésben megjelölt címén hagyták; vagy
 - (B) a címzett Fél által a másik félhez intézett értesítés útján előre megadott más címen hagyták, vagy
 - (ii) négy munkanappal azután, hogy ajánlott postai küldeményként:
 - (A) a címzett Félnek a jelen bérleti szerződésben megjelölt címére feladták, vagy
 - (B) a címzett Fél által a másik félhez intézett értesítés útján előre megadott más címre feladták, vagy
 - (iii) a küldés napján, ha munkanapon telefax útján a telefaxot fogadó Fél pontos telefax számára küldték.
- 7.6 A jelen hasznosítási szerződésre a magyar jog irányadó, különös tekintettel az új Polgári Törvénykönyvre.
- 7.7 Bármely a jelen szerződésből adódó vagy azzal kapcsolatos vita vagy követelés kérdésében, ideértve, de le nem szűkítve erre a szerződés létezését, érvényességét vagy megszűnését, a Felek az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező magyar bírósághoz fordulnak.

Kapolcs, 2017.

KAPOLCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

OXO PROPERTIES TEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
NONPROFIT Kft.