

EGYÜTTMŰKÖDÉSI ÉS HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről

KAPOLCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Székhely: 8294 Kapolcs, Kossuth u. 62.
Képviseli: Márvány Péter 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) Felek egyezően adják elő, hogy Kapolcs község Önkormányzata képviselő testületének 119/2017. (XII. 6.) Ökt. határozatával jóváhagyottan 2017. 12. 13. napján az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 14/2012 (V.31.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése alapján együttműködési és haszonkölcsön szerződést kötöttek a kapolcsi 87/2, 87/6 és 88 hrsz. -ú ingatlanok vonatkozásában.
- B) A szerződést Felek Kapolcs község Önkormányzata képviselő testületének /2020. (X. .) Ökt. határozatával jóváhagyottan az alábbiak szerint módosítják.
- C) Felek megerősítik, hogy 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 keretében és az Önkormányzat, a Magyar Turisztikai Ügynökség és az Oxo Properties Nonprofit Kft konzorciumának együttműködésével megvalósította a Kuthy Kúria (hrsz.: 87/2) és az előtte levő rendezvényter elnevezésű terület (hrsz.: 87/6) rekonstrukcióját.
- D) Felek egyetértenek, hogy a település új központjává kívánják tenni a területet. Ehhez szükséges az oldalsó épületek (hrsz.: 88) elbontása, és új épületsor felépítése, mely épületsornak tartalmaznia kell a következő funkciókat:
- eszközök, berendezések tárolására szolgáló helyiségek
 - sajtüzem
 - nyilvános mosdó

- kerékpáros pont
 - tetővel fedett, nyitott multifunkcionális tér, mely alkalmas termelői piac fogadására
- E) Felek egyezően megállapítják, hogy a tervezett komplexum felépítéséhez és működtetéséhez **feltétlenül** szükséges a szomszédos (hrsz.: 89) ingatlan használati jogának megszerzése, mely cél érdekében Felek szándékegységben együttműködnek.
- F) Kapolcs Község Önkormányzata kiemelt célként kezeli a (Kuthy) Művészvölgy Kúria és környezetének megújítását a turizmus fejlesztését és ezáltal a helyi termékek értékesítésének elősegítését.
- G) Az Önkormányzat a fejlesztés és az üzemeltetés folytatásához jelenleg nem rendelkezik a szükséges humán és anyagi erőforrásokkal, ezért a nevezett fejlesztéshez kapcsolódó önkormányzati feladatainak, ellátásába bevonja az OXO Properties Településfejlesztési Nonprofit Kft.-t, amely ezen feladatokat a fejlesztéssel és hasznosítással összhangban az alábbi szerződésben rögzítettek szerint átvállalja, **megtérítési igény nélkül**, figyelemmel arra, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény **(a továbbiakban: Nvtv.)** szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.
- H) Jelen szerződésmódosítással az OXO Properties Kft. által kiemelten ellátandó közfeladatok: a projekthez kapcsolódóan**
- településfejlesztés;
 - közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása,
 - gépjárművek parkolásának biztosítása,
 - 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

1. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 A Kapolcsi Önkormányzat tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező területeknek. A 8294 Kapolcs Kossuth u. 48. (hsz:87/2) alatt található, (Kuthy) Művészvölgy Kúria és a mögötte levő (hsz:87/6) ingatlan fejlesztése megtörtént. A 88 hrsz. ingatlan felek a további fejlesztési zónaként jelölték meg, csakúgy mint az Önkormányzat tulajdonát nem képező 89 hrsz. ingatlan. Jelen pontban megnevezett területek fejlesztése és üzemeltetése céljából a Felek a jelen megállapodás szerinti együttműködésre lépnek.
- 1.2 Jelen szerződés célja a felek együttműködésének szabályozása mely szabályozás kiterjed a fejlesztés, az üzemeltetés és az üzemeltetés jogának lejárt utáni eljárás kereteit rögzítő részletek szabályozása.

- 1.3 Felek rögzítik, hogy a közösen megfogalmazott célok eléréséhez az Önkormányzat egyetértése és tevékeny együttműködése szükséges. Ez az egyetértési jog azonban nem veszélyeztetheti a jelen szerződésben megfogalmazott kötelezettségek teljesülését. Jelen szerződés szigorúan megtiltja Felek számára a joggal történő visszaélést.
- 1.4 Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Oxo Properties Nonprofit Kft. az 1. pontban megjelölt fejlesztési munkák megkezdésével egyidejűleg lép a Kapolcs 88. hrsz. ingatlan birtokába, ettől kezdődően jogosult az ingatlant használni. Felek kölcsönösen nyugtázzák, hogy a Kapolcs 87/2 és alatti ingatlan esetében a birtokba lépés már megtörtént.
- 1.5. Hasznosító kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok fejlesztésének terveit a beruházás megkezdése előtt az Önkormányzatnak településképi jóváhagyás céljából bemutatja.

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 és üzemeltetésével kapcsolatos összes szervező munkát elvégzi.
- 2.2 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, hogy a területek üzemeltetése az Önkormányzat és a helyi lakosság érdekeinek maximális figyelembe vételével történik.
- 2.3 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, 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 Az Oxo Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal, hogy az 1.1 pontban megjelölt ingatlanok fejlesztési költségeit a megtérítés igénye nélkül abban az esetben fizeti meg, ha ezen költségek finanszírozására támogatási források a rendelkezésére állnak.
- 2.6 Az Oxo Properties Nonprofit Kft. vállalja, hogy amennyiben jelen szerződés előzmény megnevezésű részében leírt projekt támogatási forrása technikai okokból csak egy másik jogi személy számára lenne elérhető, úgy a támogatás megszerzéséhez szükséges előkészítő tevékenységet, valamint a beruházás megvalósulásához szükséges feladatokat elvégzi.

- 2.7 Az OXO Properties Nonprofit Kft. kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés szerinti átláthatónak minősülő nonprofit gazdálkodó szervezet. Az OXO Properties Nonprofit Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés teljesítésében a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. Hasznosító kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett változást, a változást követő 8 napon belül bejelenti Önkormányzatnak.
- 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.
- 2.9 Hasznosító kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1 pontban felsorolt ingatlanokon elvégzett beruházások, fejlesztések értéke iránt sem megtérítési, sem tulajdonjogi igényrel nem él a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, valamint jelen szerződés fennállása alatt az Önkormányzat felé.
- 2.10. Hasznosító kötelezettséget vállal arra, hogy a D. pontban megjelölt felújítási beruházási munkákat legkésőbb 2021. március 10. napjáig, az építési naplóban bejegyzett munkaterület átadás/átvétellel igazoltan megkezdji.

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 köteles a célokhoz köthető feladatok 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 az 87/2 és 88 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokat a fejlesztés időszakára az OXO Properties Kft. számára hasznosításra átadja. Ezt követően a pályázat fenntartási időszakára, de minimum 5 éves időtartamra az OXO Properties Nonprofit Kft. válik az 1.1 pontban megjelölt önkormányzati ingatlanok üzemeltetőjévé. Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlanok átadása legkésőbb 2025. október 25. napáig tart. Ez az időszak további 5 évvel meghosszabbítandó abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesíti.

A szerződés meghosszabbításának további feltétele Kapolcs község Önkormányzata képviselő testületének a szerződés meghosszabbításához hozzájáruló határozata. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a képviselő testület hozzájáruló határozata nélkül a szerződés megszűnik.

- 3.5 Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés 2.1 pontja alapján történő együttműködés miatt, figyelemmel a szerződés 3.4 pontjára az 1.1 pont alatti önkormányzati

ingatlanok hasznosítási jogát ingyenesen adja át az Oxo Properties Nonprofit Kft. számára.

- 3.6 Amennyiben jelen szerződés előzmény megnevezésű részében leírt projekt támogatási forrása technikai okokból csak egy harmadik, jelen szerződésben nem szereplő, fél számára lenne elérhető, úgy ennek megvalósításához külön szerződés szükséges. Az Önkormányzat vállalja, hogy indokolatlanul nem tagadja meg az együttműködést.
- 3.7 Önkormányzat vállalja, hogy a 88. hrsz. ingatlanon történő beruházás építési engedélyeinek megszerzése érdekében haladéktalanul megkezdí az eljárást a 88 és a 87/6 hrsz. ingatlan egyesítése érdekében.
- 3.8 Önkormányzat vállalja, hogy a 88. helyrajzi szám alatt működő Önkormányzati Műhelyt a visszatelepítés szándéka nélkül elköltözteti az 1.1 pont alatt megjelölt ingatlanokról, legkésőbb a bontási munkálatok megkezdéséig.

4. ELSZÁMOLÁS

- 4.1 Az OXO Properties Nonprofit Kft.-t figyelemmel az együttműködés során végzett tevékenységére a projekt teljes időtartamára hasznosítási jog illeti meg a 87/2 és 88 hrsz. -ú ingatlanok teljes területére, valamint az ingatlanon található épületekre. Ennek megfelelően a projekt folytatása során továbbra is a Nonprofit 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 teljes projekt finanszírozásának megszerzése.
- 4.2 Felek megállapodnak abban, hogy az 1.1 pontban körülhatárolt megvalósítási terület részét képező nem az Önkormányzat tulajdonában álló 89 hrsz. ingatlan hasznosítási jogának Hasznosító általi megszerzéséért kölcsönösen együttműködve mindent megtesznek.
- 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.
- 4.4 Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a 87/6 hrsz. ingatlanon található **pajtaszínház** elnevezésű mobil színházi egység nem képezi az ingatlan részét, annak tulajdonjoga elválik az ingatlan tulajdonjától és semmilyen szempontból nem osztja annak sorsát. Működtetését és hasznosítását, esetleges elszállítását és más területen történő átmeneti hasznosítását a pajtaszínház mindenkorai tulajdonosa önállóan végzi.
- 4.5 Felek megállapodnak abban, hogy a tervezett még hátralévő beruházás finanszírozását pályázati támogatás igénybevételel kívánják megvalósítani. Ennek kapcsán teljes együttműködésre törekszenek, figyelemmel arra, hogy egyező akaratnyilvánítással a támogatás végső kedvezményezettje és az ebből fedezett beruházások megrendelője, valamint a hasznosítás költségeinek finanszírozója az Oxo Properties Nonprofit Kft.

5. AZ INGATLANOK HASZNOSÍTÁSA

- 5.1 A beruházások megvalósítási és fenntartási szakaszában a szükséges berendezések és eszközök beszerzése a Hasznosító feladata. A hasznosítási szakaszban 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 az üzemeltetésére és az ott megvalósuló események, programok szervezésére.
- 5.4 A Hasznosító az ingatlanokat rendeltetésszerűen, 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 figyelembevételével, térítésmentesen rendelkezésre bocsátja a 5.6. pontban foglalt eltérésekkel. A felújítás megkezdéséig az önkormányzati műhely számára más helyszínt kell találni.
- 5.6 Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy a jelenleg kapolcsi 87/6 hrsz.-ú 3008 m² nagyságú rendezvény és fogadótérként használt ingatlan használatának, és hasznosításának joga az Önkormányzatot illeti meg továbbra is, ingyenesen jelen szerződés fennállásának ideje alatt. Ezen jog az ingatlanok egyesítése után az egyesített ingatlanok a 87/6 hrsz. -ú ingatlan jelen szerződésmódosítás megkötésekor területére illeti meg az Önkormányzatot, jelen szerződés 2. számú melléklete szerint.

6. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

- 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) Hasznosító az 1. pontban megjelölt beruházást a 2.10. pontban foglaltak szerinti módon nem kezdi meg.

(iv) Önkormányzat a szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja amennyiben Hasznosító, vagy vele közvetlen, vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, így különösen akkor, ha a Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás áll be tulajdonosi szerkezetében.

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

(v) 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

(vi) 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, illetve dönthetnek annak meghosszabbításáról.

6.5 Amennyiben a hasznosítási jog időszaka lejár és azt a felek nem hosszabbítják meg, vagy jelen szerződés megszűnik, az 1.1 pontban felsorolt önkormányzati ingatlanok birtoklása, a beruházott értékek tulajdonjoga, használata és hasznainak szedése az ingatlanokra fordított beruházás megtérítésének igénye nélkül közvetlenül az önkormányzathoz, vagy a tulajdonoshoz 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 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 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 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 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 a Polgári Törvénykönyvre.
- 7.7. Felek egyezően adják elő, hogy amennyiben valamely kérdésben jelen szerződésmódosítás a 2017. 12. 13. napján megkötött szerződéstől eltérően rendelkezik, úgy a jelen szerződésmódosítás rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 7.8. jelen szerződés az 1. és 2. sz. melléklettel együtt érvényes.
- 7.9. 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, 2020.

KAPOLCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
TEPÜLÉSFEJLESZTÉSI

OXO PROPERTIES

NONPROFIT Kft.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: átláthatósági nyilatkozat
2. A 87/6 hrsz. -ú ingatlan használati megosztása