

Ingatlan használati és feladatellátási megállapodás

mely létrejött egyrészről

Csepreg Város Önkormányzata

Székhely: 9735 Csepreg, Széchenyi tér 27.

képviseli: Horváth Zoltán polgármester

nyilvántartási száma: (törzssz.): 733777

adószáma: 15733775-2-18

e-mail: igazgatas@csepreg.hu

mint használatba adó (továbbiakban: Önkormányzat)

másrészről

Első Vasi Éléstár Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 9735 Csepreg, Széchenyi tér 29.

képviseli: Bolfán Csaba

cégjegyzékszám: 18 09 112739

adószám: 25437528-2-18

e-mail: elsovasielestarnonprofittkft@gmail.com

mint használatba vevő (továbbiakban: Nonprofit Kft.)

között az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Az Önkormányzat a „TOP-1.2.1-16-VS1-2017-00004 TOP-turisztika azonosító számú projekt (továbbiakban: projekt) keretében felújította és átépítette a tulajdonában lévő Csepreg, Széchenyi tér 29. szám alatt (hrsz.: 1231) lévő ingatlant (továbbiakban ingatlan), melynek során a projektcélnak megfelelően egy Kávézó-Vinotéka, valamint egy betéri gyermekjátszószobát is magában foglaló turisztikai információs pont működtetésére alkalmas helyiségegyüttest hozott létre az ingatlan teljes földszintjén, a kiszolgáló szociális és egyéb helyiségekkel együtt.

II. A Megállapodás tárgya

1. Az alább részletezett, a pályázati céloknak megfelelő hosszútávú működtetés és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 7., 13., 14. pontjában foglalt közszolgáltatások kibővítése, illetve biztosítása érdekében az Önkormányzat a 100%-os tulajdonában álló Nonprofit Kft. használatába adja az ingatlan földszintjét jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező alaprajz alapján és jelen megállapodás 2. mellékletét képező közszolgáltatási feladatok, valamint projektcélok szerint.
2. A Nonprofit Kft. kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
3. Felek jelen megállapodást a Nvtv. 11. § (13) bekezdésére figyelemmel kötik meg, azzal, hogy a Nonprofit Kft. eleget tesz az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében előírt kötelezettségeinek, miszerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy
 - a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

III. A szerződés hatálya, időtartama

Jelen megállapodás annak mindkét fél általi aláírásával lép hatályba és határozott időre, a hatálybalépését követő legfeljebb 5 évre szól. Amennyiben a projekt fenntartási időszaka ezen időpontnál később telik el, úgy a megállapodás hatálya ezen időpontig tart.

IV. A jogviszonyra vonatkozó alapvető rendelkezések

1. Az Önkormányzat köteles az ingatlant a Nonprofit Kft. és a Nonprofit Kft. érdekkörében és megbízásából eljáró harmadik személyek részére kizárólagos használat, birtoklás és hasznosítás céljára átadni rendeltetésszerű állapotban a szolgáltatási tevékenység megkezdése és folytatása érdekében, azzal, hogy az ingatlan közös használatú helyiségeit (folyosó), valamint szociális helyiségeit (utóbbit alkalmi jelleggel) az ingatlan II. emeletén tartózkodók is igénybe vehetik. A felek a Birtokbavétel időpontjában kötelesek a birtokbavételi jegyzőkönyvet és eszközleltárt felvenni, a jegyzőkönyvben rögzíteni az ingatlan műszaki állapotát, az állapot fotódokumentációjával, a kulcsok, dokumentumok átadását, a közműmérők állását, és a Felek által lényegesnek tartott egyéb körülményeket.
2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat kötelezettsége az épület biztosítása, mely azonban az ingó- és felelősségbiztosításra nem terjed ki.
3. A Nonprofit Kft. joga, hogy saját költségére és nevére szükség szerint
 - az ingatlan helyiségekben levő berendezési, felszerelési tárgyak és áruk mindenfajta kár ellen történő vagyonbiztosítását,
 - munkáltatói felelősségbiztosítást,
 - szakmai (tevékenységi) felelősségbiztosítást,
 - harmadik féllel szembeni felelősségbiztosítást kössön.
4. Az ingatlan használatáért a Nonprofit Kft. használati díjat nem fizet, az ingatlan használata során azonban az önkormányzat által rá bízott közzszolgáltatások és projektcélok maradéktalan ellátásának eleget kell tennie. Az ingatlan közüzemidíjait az Önkormányzat az ingatlanban található almérők alapján, illetve ennek hiányába terület alapú megosztás elvét követve számlázza tovább a Nonprofit Kft. részére.
5. A Nonprofit Kft. gondoskodik a tevékenységével kapcsolatosan keletkezett hulladék elszállításáról, erre tekintettel köteles az illetékes közzszolgáltatóval szerződést kötni.
6. A Nonprofit Kft. jogosult a vendéglátó tér (Kávézó-Vinotéka) üzemeltetése tekintetében - a projektcélokkal összhangban – harmadik felet is bevonni, azonban ezen harmadik személy által az ingatlan használata során okozott károkért mögöttes felelősséggel tartozik. A Nonprofit Kft. felel továbbá azért, hogy az általa bevont harmadik fél a tevékenységét a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lássa el.
7. A Nonprofit Kft. a megállapodás tartama alatt - az általa végzett beruházást, valamint minden további esetleges beruházást, fejlesztést is ideértve – az Önkormányzat előzetes

írásbeli hozzájárulásával végezhet átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat az ingatlanon.

8. A jogviszony megszűnése esetén a Nonprofit Kft. jogosult az állag sérelme nélkül eltávolítható beruházásait - a Felek eltérő megállapodásának hiányában - a bérleményből elvinni. A Nonprofit Kft. által eszközölt állagsérelem nélkül nem eltávolítható beruházások Önkormányzat részéről történő átvétele tekintetében a Felek az Önkormányzat által, a fejlesztéshez történő hozzájáruló nyilatkozatával egyidejűleg állapodnak meg.
9. A Nonprofit Kft. által eszközölt beruházások Önkormányzat részéről történő esetleges átvétele esetén a Nonprofit Kft. számlával igazolt ráfordításai alapján köteles igazolni a beruházás értékét, mely érték szolgál alapul a beruházás tényleges értékének meghatározásakor, figyelemmel az időközben felmerülő amortizációs és egyéb költségekre.
10. Nonprofit Kft. a megállapodás megkötésekor felvett leltárban szereplő eszközöket a szolgáltatás ellátása érdekében rendeltetésszerű módon használhatja. Amennyiben a használat során valamely eszköz nem rendeltetésszerű használatból adódóan megsérül, illetve megsemmisül, úgy bérelő köteles ezen eszközt az eredeti eszközzel megegyező funkciójú új eszközzel pótolni és a szerződés megszűnésekor az Önkormányzat részére átadni. Ezen eszközök tekintetében Nonprofit Kft. értékkülönbözeti követeléssel az Önkormányzat irányába nem léphet fel. Amennyiben a leltárban szereplő bármely eszköz használata a Nonprofit Kft. részéről szükségtelenné válik, úgy azt a Nonprofit Kft. a leltárból történő kivezetéssel egyidejűleg visszaszolgáltatja az Önkormányzat részére.
11. A Nonprofit Kft. kötelessége az ingatlanban a tűzvédelmi és munkavédelmi, valamint közegészségügyi szabályok betartása és betarttatása, illetve ennek érdekében a szükséges intézkedések meghozatala.

V. A felek együttműködése, adatszolgáltatás

1. A Felek e megállapodásból származó kötelezettségeik teljesítése, jogaik gyakorlása során a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek egymással fokozottan együttműködni, ennek során kötelesek kölcsönösen elősegíteni, hogy a másik fél esedékes kötelezettségét határidőben teljesíthesse, kötelesek egymást késedelem nélkül értesíteni a szerződés teljesítésével összefüggésben felmerülő, azt befolyásoló összes lényeges körülményről.
2. A Nonprofit Kft. köteles eleget tenni az Nvtv.-ben meghatározott éves adatszolgáltatási kötelezettségének és az egyébként is kötelező tulajdonosi képviselő (Csepreg Város

Önkormányzat Képviselő-testülete) előtt történő éves beszámolójával egyidejűleg beszámolni az ingatlan hasznosításával kapcsolatos és jelen megállapodásban rögzített feladatok ellátásáról.

VI. A megállapodás megszűnése, megszüntetése

1. A jelen megállapodás a határozott időtartam leteltével a lejárat napján megszűnik, figyelemmel a III. pontban foglaltakra is. A felek e megállapodást annak határozott tartama alatt rendes felmondással egyoldalúan nem szüntethetik meg.
2. A Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás megszűnik a Felek közös megegyezésével.
3. A megállapodás a határozott tartam, vagy meghosszabbodott határozott tartam lejártát követően a megállapodás határozatlan tartamra történő meghosszabbodása esetén megszüntethető rendes felmondással, amely bármikor közölhető úgy, hogy a felmondási idő hat hónap.
4. A Felek bármelyike jogosult a megállapodást a másik Fél súlyos, vagy ismétlődő szerződésszegése esetén 30 nap felmondási idővel (rendkívüli felmondás) megszüntetni. A Felmondás közlését megelőzően a következményekre történő figyelmeztetéssel fel kell hívni a másik Felet a szerződésszegő magatartás abbahagyására, avagy következményeinek elhárítására, kivéve, ha a szerződésszegő magatartás súlyossága, következményeinek elháríthatatlansága miatt ez a felmondást közölni kívánó Féltől nem elvárható.
5. Az Nvtv. 11. § (12) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést az Önkormányzat kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – az Önkormányzattal közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
6. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

VII. A megállapodás módosítása, jognyilatkozatok

1. A felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás módosítása kizárólag írásban lehetséges. A felek a jelen megállapodással kapcsolatos jognyilatkozataikat erre irányuló kifejezett

szerződéses rendelkezés hiányában is írásban kötelesek egymással szemben megtenni. Bármely jognyilatkozat kézbesítésének sikertelensége esetén a kézbesítés megkísérlésétől számított ötödik munkanapon a nyilatkozat kézbesítettnek tekintendő.

VIII. Jogviták rendezése

A felek megállapodnak, hogy vitáikat egymással elsősorban tárgyalásos úton kívánják rendezni, kötelesek erőfeszítéseket tenni bármely konfliktus felmerülése esetén, hogy azt szerződésük szellemében a másik fél méltányos érdekeinek figyelembevételével kétoldalú megbeszéléseken mindkét fél által békésnek tekintett megoldással oldják fel. Amennyiben a konfliktust a felek kétoldalú tárgyalásaikkal 30 napon belül lezárni nem tudják, úgy a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező jogvitájuk elbírálása tekintetében a felek alávetik magukat hatáskörtől függően a Szombathelyi Járásbíróság vagy a Szombathelyi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

IX. Titoktartás

A felek e megállapodásuk során tudomásukra jutó minden lényeges információt – a közérdekű adatok nyilvánosságára vonatkozó jogi szabályozás figyelembevétele mellett - üzleti titokként, bizalmas adatként kötelesek kezelni, azt harmadik illetéktelen személy számára nem adhatják ki. A titoktartási kötelezettség alóli felmentést a felek írásban adhatják meg egymás számára. Nem minősül a titoktartási kötelezettség megszegésének a Nonprofit Kft.-vel együttműködő, teljesítését elősegítő üzleti partner tájékoztatása.

X. Vegyes és záró rendelkezések

1. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy haladéktalanul értesítik egymást minden olyan eseményről, adataikban bekövetkező változásokról, amely jogalanyiségukat, ügyletkötési képességüket vagy készségüket, képviselőtüket vagy a számlázás adattartalmát érinthetik.
2. A felek megállapodnak, hogy amennyiben e szerződés valamely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, úgy az nem érinti e szerződés érvényességét, és az érvénytelen rendelkezés helyébe a felek ügyletkötéskor fennállt feltehető akaratának leginkább megfelelő szabályozás lép.
3. jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Nvtv., valamint a vendéglátóterre különös tekintettel az étel-miszerláncról és

hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény, a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011 (VI.30.) VM rendelet, az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszer-higiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szóló 68/2007. (VII. 26.) FVM-EüM-SZMM együttes rendelet, valamint az aláírásakor hatályos egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

4. A felek kijelentik, hogy jelen szerződés elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal egyezőt, 4 példányban jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Földszinti alaprajz
2. számú melléklet: A Nonprofit Kft. által ellátandó, a közszolgáltatásból eredő alapvető feladatok, célok a projektcélokkal összhangban

Csepreg, 2022.

.....

Horváth Zoltán
Polgármester
Önkormányzat

.....

Bolfán Csaba
Ügyvezető
Nonprofit Kft.

Pénzügyi ellenjegyzés:

2022. hó napján

Jogi ellenjegyzés:

2022. hó napján

2. számú melléklet

A Nonprofit Kft. által ellátandó, a közszolgáltatásból eredő alapvető feladatok, célok a projektcélokkal összhangban

A projekt alapvető célja Bük városával közösen együttműködve a helyi turisztikai kínálat egymásra építése, egymás erősítése. E cél mentén a projekt figyelemmel volt arra, hogy a Bükfürdőre látogatók részére a termálvíz mellett olyan szabadidős lehetőségeket is kínálkozzanak, mellyel Bük nem, vagy csak korlátozottan rendelkezik.

Csepreg abban a sajátos helyzetben van, hogy rendelkezik olyan természeti adottságokkal (szőlőhegy, horgásztavak, túraútvonalak), mellyel Bük nem, így e lehetőségek vonzóak lehetnek mind a bükli szállóvendégek, mind az egyéb, ideérkező turisták részére.

Csepreg a turisztikai kínálatát három fő irányban jelölte meg:

1. Borturizmus
2. Horgászturizmus
3. Bakancsos turizmus

Az irányvonalak erősítése érdekében már számos intézkedés történt, melyek további erősítése és támogatása szükséges a turisztikai információs ponton keresztül, valamint a vinotéka tevékenysége révén.

Borturizmus:

- „Borongoló” bortonösvény kialakítása a szőlőhegyen,
- bortúrák népszerűsítése, folyamatos szervezése a civil szervezetek révén,
- a borászatot népszerűsítő civil szervezetek támogatása (Borbarát hölgyek egyesülete, Csepregi Borbarát és Turisztikai Egyesület)
- megjelenési felület biztosítása a városi honlapon és esetleges közösségi csatornákon

Horgászturizmus

Csepreg 3 db nagy tóval rendelkezik, melyből 2 magán tulajdonban, 1 pedig önkormányzati tulajdonban van. Utóbbit a Sporthorgász Egyesületek Vas Megyei Szövetsége üzemelteti. Mind három tó rendkívül kedvező adottságokkal rendelkezik a horgászturizmus kialakításához, illetve további erősítéséhez, melyben az önkormányzat is szerepet kíván vállalni az infrastrukturális feltételek javítása révén.

Bakancsos turizmus:

Az utóbbi időkben számos túraútvonal kialakult a csepregi hegyen és a várost övező erdőterületeken. A kőszegi Írott-kő Natúrparkért Egyesülettel konzorciumban került kialakításra az alpannónia túraútvonal és került felújításra az erdőben a Rumi ház, mely információs pontként, kulcsos házként és a későbbiekben szálláshelyként fog funkcionálni. Emellett több más túraútvonal is érinti a várost, hiszen itt halad el a Mária út, vagy éppen a Forrástól Forrásig túraútvonal, de érintett a település a Kék tórával is, emellett pedig geocaching pontok is fellelhetők.

Kávézó-Vinotéka és turisztikai információs pont üzemeltetési irányok

A projekt keretében az épületben két fő infrastruktúra került kialakításra:

1. Kávézó-Vinotéka
2. Turisztikai információs pont, beltéri játszószoza

A fentieket közös szociális helységek szolgálják ki, valamint rendelkeznek akadálymentes mosdóval is. Az épület ezen szintje akadálymentesített. A beltéri játszószoza funkció nem csak az információs pont, hanem a kávézó-vinotéka vendégeit is kiszolgálja.

Jelen projekt keretében a Kávézó-Vinotéka üzemeltetése tekintetében fontos elvárás, elsősorban a helyi borok népszerűsítése. Ennek keretében a forgalmazásra jogosult csepregi borászok borai helyszíni fogyasztásának lehetővé tétele, továbbá a palackozott borok helyszíni vásárlásának biztosítása.

A folyamatos aktivitás érdekében célszerű akár havi, vagy igény esetén rendszeresebb borkostolók, vagy pálinka kostolók szervezése, koncentrálva a helyi borászokra és azok kínálatára, de természetesen teret engedve a környék más borászainak is. A borászokkal egyeztetve akár borkluboknak, szakmai továbbképzéseknek is teret adhatna a helyszín.

A vinotéka profilon túl természetesen a megfelelő reprezentativitás érdekében egyéb termékkörök is megjeleníthetők, illetve az kíváncsok is. Így pl. a kávé, a sütemény, esetleg helyben fogyasztható ételek (pékárú, szendvics, vagy akár egytálételek, borkostoláshoz: sajttalok, füstölt húskészítmények, akár helyi kézműves termékekből válogatva).

Fontos szempont, hogy a vinotékának a turisztikai információs pont tevékenységét segíteni szükséges, amennyiben az ide látogató vendégek ezt igénylik. Ez kimerülhet az információs pont nyitvatartása esetén a vendégek odairányításával, olyankor pedig, amikor az információs pont nem üzemel, szükséges legalább az alapszintű turisztikai tájékoztatás a vendégek részére a helyi lehetőségekről, programokról, konkrét információkról, emellett pedig a helyi kiadványok, prospektusok kikínálása is elvárás.

Lehetőséget látunk abban is, hogy a művelődési házzal együttműködve teret lehet biztosítani a korábban az intézmény épületében megvalósított olvasó, felolvasó esteknek, könyvbemutatóknak, vagy éppen időszakos képzőművészeti kiállításoknak. Ezeken túlmenően pedig különböző magán és családi rendezvényeknek is helyet adhat a vendéglátó egység.

A Turisztikai információs pont fő feladataként a turisztikai információ nyújtás a fő feladat a városba érkező, illetve a város iránt érdeklődő turisták számára.

Ennek mentén szükséges a legalább heti 5 napban való nyitva tartás.

Feladatként szükséges ellátni a helyi turisztikai attrakciók népszerűsítését (online formában és kiadványok útján), kapcsolatot tartani mind a csepregi, mind a büki turisztikai szereplőkkel, igény esetén ennek mentén turisztikai csomagokat kell összeállítani és kikínálni a három fő irányvonal (bor, horgászat, bakancsos turizmus) tekintetében.

Folyamatos kapcsolattartás a Bük, Bükfürdő Közhasznú Turisztikai Egyesülettel és az Írott-kő Natúrparkért Egyesülettel, valamint a csepregi Petőfi Sándor Művelődési - Sportház és Könyvtárral, Csepregi Borbarát és Turisztikai Egyesülettel és a Csepregi Borbarát Hölgyek Egyesületével. A kapcsolattartás keretében fontos szempont, hogy a fenti szervezetek, illetve közvetítésükkel egyéb szervezetek minél nagyobb számmal szervezzék programjaikat a használatba vett infrastruktúra keretein belül, vagy Csepreg város egyéb pontján, illetve segíteni szükséges őket a helyi programok megszervezésében információkkal, az önkormányzattal egyeztetve és az ő engedélyével az önkormányzati infrastruktúra (pl.: sátor, Rumi ház, színpad, stb.) biztosításával.

Összegezve az önkormányzat fő célja, hogy az épület, benne a Vinotékával és a turisztikai információs ponttal egy olyan új központja legyen Csepregnek, ami élő, pezsgő, és kiindulási pontja legyen az ide ékező turistáknak és a helyieknek egyaránt.

Az épület előtt a parkolási lehetőség megoldott. A vendéglátótér és a terasz biztonsági kamerával kerül ellátásra, melynek révén a kiszolgáló személyzet akár a pultból is nyomon követheti a vendégtérben és a teraszon zajló eseményeket.