**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Mely létrejött egyrészről a

**II. Kerületi Sport és Szabadidősport Nonprofit Kft.** (székhelye: 1024. Budapest, Mechwart liget 1.; cégjegyzékszám: 01-09-202717; adószám: 25149724-2-41; képviseli: Nagy Julianna ügyvezető; bankszámlaszám: 11705008-29920134-00000000), mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről a

**II. Kerület Utánpótlás Futball Club** (Cím/székhely: 1021, Budapest, Hűvösvölgyi út 113/b.; adószám: 18067192-1-41; képviselő neve: Szeltner Norbert) mint bérlő (továbbiakban **Bérlő**), (Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**Előzetes rendelkezések:**

A **Bérbeadó** előzetesen nyilatkozik, hogy a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán vezetett cégjegyzékben és a Nemzeti Adó és Vámhivatal Észak-budapesti Adó -és Vámigazgatóságánál regisztrált üzletviteli tevékenysége alapján jogszerűen folytathat ingatlan bérbeadási üzletviteli tevékenységet. Az e szerződés alapján bérbeadásra kerülő ingatlant az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása alapján bérbeadásra hasznosíthatja.

1. **A bérleti jogviszony tárgya:**

A **Bérbeadó** üzemeltetésében lévő, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest belterületi 14943/23 hrsz. alatt felvett, természetben **1023 Budapest, Kolozsvári Tamás u. 11.** sz. alatti **Sportkomplexumban** található műfüves borítású nagy futballpályát, valamint a téli időszakban sátorral fedett 2 db műfüves kispályát (továbbiakban: **Bérlemény**) a 6. pontban alább részletezettek szerint **Bérlő** jelen szerződés alapján bérbe veszi *tömegsport és versenysport foglalkozások biztosítása céljából.*

1. **A szerződés időtartama:** jelen bérleti szerződés határozott idejű, tartama **2023.07.01– 2028.06.30. között** áll fenn.
2. **Bérbeadó jogai:**
3. Évente a pályabérleti díj megállapítása, a **Bérlő** tájékoztatása mellett.
4. A pályabérleti díjak mindenkori éves fogyasztói árindex emelkedés (infláció) mértékével azonos emelése, amely minden év január 1-jétől érvényesíthető. **Bérbeadó** az esetleges bérleti díjemelésről **Bérlőt**, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés (infláció) közzétételét követően írásban értesíti. Amennyiben a **Bérlő** a bérleti díj emelést nem kívánja elfogadni, úgy a **Bérlő** jogosult a bérleti díj emelésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napos – jogvesztő – határidőn belül a bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel indokolt írásbeli nyilatkozattal felmondani. A felmondás hiányában a **Bérlő** köteles az értesítésben megjelölt megemelt bérleti díjat fizetni a naptári év január 1. napjára visszamenőleg.
5. A saját rendezvényei elsőbbségének érvényesítése, amelyről a **Bérlőt** a rendezvényt megelőzően 15 nappal korábban írásban (elnok@keruletufc.hu) értesíti.
6. **Bérbeadó** a jelen szerződésben körülírt rendelkezések betartását bármikor ellenőrizheti.
7. **Bérbeadó kötelességei:**
8. A bérleti jogviszony kezdetekor, a bérleti jogviszony tárgyát képező (1. pont) pályákat a **Bérlő** részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni, valamint a működéshez szükséges öltözőket, zuhanyzókat biztosítani.
9. A kispálya, valamint a nagypálya működéséhez szükséges feltételek, a pályák közüzemi ellátása folyamatos karbantartásának, esetleg szükségszerű felújításának biztosítása.
10. A kispálya, a nagypálya, valamint a kiszolgáló létesítmények műszaki sajátosságairól (épületgépészet, villamos energia hálózat) és a **Bérlőt** is érintő belső szabályozásokról tájékoztatást adni (tűzriadó-terv, munkavédelmi előírás, egyéb belső szabályozások) és felhívni a figyelmet a szabályozások betartására is.
11. **Bérbeadó** a bérbe adott eszközök rendeltetésellenes, nem az előírásoknak megfelelő használatából keletkező baleseti károkért nem felel.
12. **Bérleti díj:**
13. **Felek** megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díját a 2023/2024. év vonatkozásában bruttó 18.142.000 Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-száznegyvenkétezer Ft-ban állapítják meg.

A **Bérlő** igénybe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos és a **Bérbeadó**, mint feladatkezelő, valamint a Magyar Labdarugó Szövetség (MLSZ), mint beruházó között 2018. szeptember 11. napján létrejött együttműködési megállapodás 7.1.2. a) pontja alapján az MLSZ által az UFC részére átengedett havi 44,5 óra térítésmentes pályahasználatot.

A **Felek** közös megállapodása szerint a havi 44,5 óra pályahasználat éves bruttó értéke 2.500.000 Ft, azaz bruttó kettőmillióötszázezer Ft.

Ezek alapján a fizetendő – térítésmentes időszak értékével csökkentett - éves bruttó bérleti díj 15.642.000 Ft, azaz bruttó tizenötmillió-hatszáznegyvenkétezer Ft.

**Bérlő** a fenti összeget havi bontásban átutalással fizeti meg **Bérbeadó** által tárgyhónap elején kiállított számla alapján 8 napos fizetési határidővel.

A havonta fizetendő bérleti díj összege bruttó 1.303.500 Ft, azaz egymillió-háromszázháromezer-ötszáz Ft.

1. **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés 2. sz. mellékletében felsorolt beruházásokat az ott megjelölt határidőig maradéktalanul elvégzi, úgy a **Bérbeadó** eltekint a bérleti szerződés mindenkori éves inflációs rátával való emelésétől a jelen bérleti szerződés időtartama alatt. A **Bérlő** az általa elvégzett beruházások tekintetében további bérbeszámításra, vagy megtérítésre, vagy egyéb jogcímen azok bármilyen érvényesítésére igényt nem tarthat sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal, sem a **Bérbeadóval** szemben és azok a bérlet megszűnésekor a **Bérlő** által nem elvihetők, hanem az ingatlan részét képezik.
2. Amennyiben **Bérlő** a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, **Bérbeadó** a bérleti díjon felül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot is érvényesítheti **Bérlővel** szemben.
3. **A Bérlő jogai:**

A bérleti jogviszony tartama alatt a **Bérlő** az 1. pontban megjelölt bérleti jogviszony tárgyát, az alábbiak szerint meghatározott *tömegsport és versenysport foglalkozások biztosítása céljából* használhatja:

1. **Edzés céljából**: jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező éves ütemterv alapján jogosult a nagypálya és a kispályák használatára.
2. **Mérkőzések**: a mérkőzésekre hétvégénként a nagypályán kerül sor **Bérbeadóval** előre egyeztetve. A mérkőzések várható időpontját jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.
3. **Nyári, napközis foci tábor**t kizárólag a **Bérbeadóval** előzetesen egyeztetve szervezhet. A nyári tábor promóciós időpontját jelen szerződés 1. sz. melléktele tartalmazza.
4. A bérleti díj magában foglalja az öltözőhasználatot az igénybevétel előtt és után 15 perc erejéig.
5. PR tevékenységet folytathat **Bérbeadóval** előre egyeztetett módon, kizárólag **Bérlő** saját költségvetéséből, saját népszerűsítése és a Sportkomplexum számára, de az semmilyen formában nem sértheti a **Bérbeadó** gazdasági érdekeit és jó hírét.
6. **Bérlő** a pályát nem jogosult albérletbe adni, harmadik személynek tovább bérbe, használatba adni, és nem jogosult semmiféle átalakítási munkákat végezni a bérlet tárgyán, kivéve a jelen bérleti szerződés 2. mellékletben jelölt munkákat.
7. **A Bérlő kötelességei:**
8. A **Felek** az Áfa-törvény 58. §-ban foglaltak figyelembevételével a bérleti díjról havi gyakorisággal (mint elszámolási időszakkal) számolnak el. Ennek megfelelően a pálya bérleti díjait a **Bérlő** havonta, a tárgyhónap elején kiállított számla alapján 8 napos fizetési határidővel köteles átutalni a **Bérbeadó** bevezetésben leírt bankszámla számára.
9. **Bérbeadótól** leltárilag vagy egyéb módon átvett eszközöket, bútorokat gondos gazda módjára kezelni, azokért teljes anyagi felelősséget vállalni. A meghibásodott, vagy megrongálódott tárgyakat és berendezéseket saját költségén rendbe hozatni, illetve pótolni.
10. **Bérlő** gondoskodik a pályák és a kiszolgálóhelyiségek rendeltetésszerű használatáról. **Bérlő** felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes és szerződésellenes használat következménye, amelyért anyagi felelősséget vállal.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a sportpályákat minden részvevő saját felelősségére használhatja. Az esetlegesen bekövetkezett sérülésekért **Bérbeadó** felelősséget nem vállal.

1. **Bérlő** köteles a Bérlemény, illetve a Sportközpont területén hatályos házirendet, munkavédelmi és baleseti előírásokat, valamint a hatályos jogszabályok rendelkezéseit betartani és harmadik személyekkel betartatni. (A Sportközpont házirendje jelen szerződés elválaszthatatlan 3. sz. melléklete)
2. Amennyiben **Bérlő** a bérleményben vagy annak szerelvényeiben, valamilyen hibát észlel, arról a lehető legrövidebb időn belül értesíti **Bérbeadót**, aki köteles a hibát a lehető legrövidebb időn belül elhárítani.
3. **Bérlő** gondoskodik a szabályos működéshez szükséges engedélyekről, betartja a vonatkozó jogszabályokat, szakhatósági előírásokat.
4. **Bérlő tudomásul veszi, hogy sportolói a futballpályát kizárólag teremfutball vagy műfüves (hernyótalpas) cipőben használhatják.**
5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyán bármilyen építési, átalakítási, felújítási, beruházási munkát a **Bérbeadó** hozzájárulásával végezhet. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén, erre vonatkozó külön írásbeli megállapodás hiányában a felújítás/beruházás során végzett munkák, valamint a bérlői munkák során beépített, állagsérelme nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezési és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok az ingatlan tartozékaivá válnak, az ingatlan tulajdonosát illetik meg.
6. **Szerződés megszűnése:**
7. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződés lejárta előtt tárgyalásokat folytatnak a szerződés meghosszabbításáról.
8. A Bérleti szerződés az alábbi esetekben megszűnik:

* a határozott idő elteltével
* közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén
* a bérlemény megsemmisülésével
* azonnali hatályú felmondással, amennyiben a szerződő **Felek** bármelyike súlyos szerződésszegést követ el. Ilyennek minősül különösen a bérleti díj kifizetésének elmulasztása, a rendeltetésszerű használatának akadályozása.
* **Bérlő** jogutód nélküli megszűnésével
* a sportpálya működtetése kikerül a **Bérbeadó** üzemeltetéséből.

1. A bérleti szerződés megszűnésekor a **Bérlő** köteles a bérleményt, rendeltetésszerű használatra azonnal alkalmas állapotban, a **Bérbeadónak** visszaadni.
2. **Vegyes rendelkezések:**
   1. Jelen szerződés bárminemű módosítása kizárólag írásban, a **Felek** egyező akaratával lehetséges.
   2. **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben kívülálló harmadik személyek szándékos magatartása, vagy egyéb, **Feleknek** fel nem róható események következtében (vis maior), a Bérleményt nem lehet használni, úgy egymás felé anyagi követelést nem támasztanak.

A pályák nagy karbantartásának és felújításának időszaka alatt a **Bérbeadó** is lemondhatja a pályahasználatot, amelyről előzetesen írásban tájékoztatni köteles a **Bérlőt**. A **Felek** ezt a helyzetet vis maiornak minősítik, így a **Bérbeadónak** kártérítési kötelezettsége nem keletkezik.

* 1. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné válna, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, melyek változatlan tartalommal hatályban maradnak, kivéve, ha **Felek** a szerződést az adott rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg.
  2. **Felek** a szerződés minél sikeresebb teljesítése érdekében az együttműködésre, kapcsolattartásra a következő személyeket jelölik ki:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bérbeadó** részéről | **Bérlő** részéről: |
| név: Nagy Julianna | név: Szeltner Norbert |
| telefon: +36 20 332 4117 | telefon: 06-20/918-2318 |
| e-mail: [nagy.julianna@masodikkeruletsport.hu](mailto:zoltan.szilvia@masodikkeruletsport.hu) | e-mail: [elnok@kerületufc.hu](mailto:elnok@kerületufc.hu) |

* 1. **Bérlő** képviseletében Szeltner Norbert kijelenti az államháztartásról szóló törvényvégrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján, hogy a képviselete alatt működő szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. **Bérlő** kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy: - jelen szerződésben előírt, valamint a **Bérbeadó** által más módon előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, - az ingatlant a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, - az ingatlan hasznosításában – a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a értelmében átlátható szervezetek vesznek részt. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása.
  2. A **Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** az MLSZ által támogatott sportszervezet, ezért a jelen szerződés alapján biztosított pályahasználattal az Önkormányzat és a **Bérbeadó** a jelen szerződés 5. a) pontjában hivatkozott együttműködési megállapodás 7.1.2. pontjában vállalt hasznosítási kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz.

1. **Záró rendelkezések:**
   1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a magyar jog szabályai irányadóak, különös tekintettel a Ptk. rendelkezéseire.
   2. **Felek** megállapodnak, hogy esetleges jogvitájukat megpróbálják elsősorban tárgyalásos módon, békés úton rendezni. A tárgyalásos vitarendezés eredménytelenségének esetére **Felek** kikötik a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.
   3. Jelen szerződés 3 (három) eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, melyből 2 példány a **Bérbeadót**, 1 példányt a **Bérlőt** illeti meg.

Jelen szerződést **Felek** átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra feljogosított képviselők útján jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. ………………. (hó) … (nap)

**…………………………………. …………………………………**

**Bérbeadó Bérlő**

**II. Kerületi Sport és Szabadidősport II Kerület UFC**

**Nonprofit Kft. képviseli: Képviseli:**

**Nagy Julianna Szeltner Norbert**

**ügyvezető elnök**

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A pályák használati ütemterve és a bérlet tárgyainak pontosítása

2. sz. mellékelt: A Bérlő által vállalt beruházások

3. sz. melléklet: Sportközpont házirendje

* + - 1. **MELLÉKLET**

**A II. Kerületi Sport és Szabadidősport Nonprofit Kft. és a II. Kerületi Utánpótlás Futball Club között 2023. ………………. (hó) … (nap) megkötött bérleti szerződés 1. sz. melléklete.**

**1./ Műfüves kispályák edzésre (2db, téli időszakban sátorral fedve, fűtve)**

Használat időpontja:

2023.09.01. – 2024.06.15. között hétköznaponként 15:30-18:30 óra

2024. 09.01. – 2025.06.15. között hétköznaponként 15:30-18:30 óra

2025. 09.01. – 2026.06.15. között hétköznaponként 15:30-18:30 óra

2026. 09.01. – 2027.06.15. között hétköznaponként 15:30-18:30 óra

2027. 09.01. – 2028.06.15. között hétköznaponként 15:30-18:30 óra

**2./ Műfüves nagypálya edzésre**

Használat időpontja:

2023.07.17. – 2024.06.16. között hétköznaponként H-K-Sz-Cs 15:00-20:00 óra, P 15:00-19:00 óra

2024.07.17. – 2025.06.16. között hétköznaponként H-K-Sz-Cs 15:00-20:00 óra, P 15:00-19:00 óra

2025.07.17. – 2026.06.16. között hétköznaponként H-K-Sz-Cs 15:00-20:00 óra, P 15:00-19:00 óra

2026.07.17. – 2027.06.16. között hétköznaponként H-K-Sz-Cs 15:00-20:00 óra, P 15:00-19:00 óra

2027.07.17. – 2028.06.16. között hétköznaponként H-K-Sz-Cs 15:00-20:00 óra, P 15:00-19:00 óra

**3./ Műfüves nagypálya bajnoki mérkőzésre (2 óra/alkalom)**

Használat időpontja:

A szerződés időtartama alatt a bérbeadóval előzetesen leegyeztetett – többségében – hétvégi időpontokban, évente összesen 110 alkalommal.

**4./ Nyári tábor**

Használat időpontja:

2023.07.01. – 2023.08.31. között hétköznaponként 9:00-16:00 óra között idősávban 3-3 óra használat a kispályákon és a nagypályán.

2024.06.16 – 2024.08.31. között hétköznaponként 9:00-16:00 óra között idősávban 3-3 óra használat a kispályákon és a nagypályán.

2025.06.16 – 2025.08.31. között hétköznaponként 9:00-16:00 óra között idősávban 3-3 óra használat a kispályákon és a nagypályán.

2026.06.16 – 2026.08.31. között hétköznaponként 9:00-16:00 óra között idősávban 3-3 óra használat a kispályákon és a nagypályán.

2027.06.16 – 2027.08.31. között hétköznaponként 9:00-16:00 óra között idősávban 3-3 óra használat a kispályákon és a nagypályán.

2028.06.16 – 2028.06.30. között hétköznaponként 9:00-16:00 óra között idősávban 3-3 óra használat a kispályákon és a nagypályán.

**5./ Iroda és raktár**

Bérlő jogosult a Sporttelep kőépületének felújítását követően, az emeleten található volt büfé területét irodaként és klubszobaként használnia. A Bérbeadó jogosult, saját rendezvényei kapcsán, a klubszoba használatára, előre egyeztett időpontban. A Bérbeadó jogosult a klubszoba területén kialakított teakonyha használatara.

**6./ Konténer öltözőépület**

Bérlő kizárólag jogosult az önálló beruházásaként felállított konténer öltözőépület használatára külön térítési díj megfizetése nélkül.

**2. MELLÉKLET**

**A II. Kerületi Sport és Szabadidősport Nonprofit Kft. és a II. Kerületi Utánpótlás Futball Club között 2023. ………………. (hó) … (nap) megkötött bérleti szerződés 2. sz. melléklete.**

Bérlő által vállalt beruházások:

* kültéri kamerarendszer telepítése a sporttelepre (2023. december 31-éig)
* 2 db. kispálya műfüves burkolatának cseréje (2023. december 31-éig)
* nagypálya és kispályák világításának korszerűsítése LED-es rendszerre (2024. augusztus 31-éig)
* labdafogó háló létesítése (2023. május 31-éig)
* öltözőbútorok létesítése a felújított öltözőbe (2024. öltözőépület átadásakor)