

2023 NOV. 07

01/3570-10/2023 C.A.

01/5236/2023 G.K.

I

## VAGYONHASZNOSÍTÁSI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

**Csobánka Község Önkormányzata** (székhelye: 2014 Csobánka, Fő út 1.; adószáma: 15730978-1-13; PIR száma: 730974; statisztikai számjele: 15730978-8411-321-13; képviseli: Völgyes József polgármester), mint Tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről:

**Treehouses Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1113 Budapest, Daróczi út 48. földszint 1.; [redacted]; képviseli: Dévényi Viktor ügyvezető), mint hasznosító (továbbiakban: **Hasznosító**)

a Tulajdonos és a Hasznosító együttesen, mint **Felek** között, a mai napon, az alábbi feltételekkel.

### I. A szerződés tárgya

1. A Felek rögzítik, hogy jelen vagyonhasznosítási előszerződést a Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2020. (IX. 24.) önkormányzati határozatával elfogadott Csobánka község önkormányzat gazdasági stratégiája és programja 2020-2025 4. Turisztika, környezetvédelem és ehhez kapcsolódó szolgáltatások, programok, projektek fejlesztése fejezet 2. pontjában, illetve „A falusi turizmus feltételeinek megteremtéséről, a szálláshelyek, vendéglátás és a szálláshelyekhez nem köthető szolgáltatások kialakításáról, fejlesztéséről Csobánkán” című, Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének 136/2020. (IX. 24.) önkormányzati határozatában foglaltak végrehajtása céljából, új szálláshelyek fejlesztése érdekében kötik meg.
2. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Hasznosító tulajdonosai által a hasznosítás érdekében alapítandó gazdasági társasággal szálláshely-fejlesztési célú vagyonhasznosítási szerződést kötnek az alábbi lényeges feltételekkel. A végleges vagyonhasznosítási szerződést a felek legkésőbb az építési engedély kiadását követő 30 (harminc) napon belül kötelesek megkötöni.
3. A Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Csobánka külterület 186/3 helyrajzi számon felvett, természetben a 2014 Csobánka, 186/3 hrsz. alatt lévő, 51578 m<sup>2</sup> alapterületű „szántó és egyéb építmény (gátórház), rét” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
4. A Tulajdonos nyilatkozik, hogy az ingatlan az alábbi terhektől eltekintve per-, teher-, és igénymentes
  - a) Csobánka külterület 0186/3/A helyrajzi számú ingatlant illető földhasználati jog, valamint;
  - b) az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a VMB-284/2011. sz. engedély szerinti Pilisszántó 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 277 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog.

4.1.A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján szereplő bejegyzés tanúsága szerint az Ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park területéhez tartozik.

4.2. A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával kifejezetten szavatolja, hogy a fenti terheken kívül az Ingatlant nem terheli az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher, illetve az Ingatlannal összefüggésben a IV. pont 7. pontban foglaltaktól eltekintve nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely az Ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná. Felek rögzítik, hogy a Hasznosító szálláshely-fejlesztési terveit a Tulajdonossal ismertette, a Tulajdonos kijelenti, hogy az összhangban áll az Ingatlan "különleges beépítésre nem szánt sport, rekreációs, szabadidős területként" történt övezeti besorolásával.

A Hasznosító nyilatkozik, hogy az Ingatlant a jelen szerződés megkötését megelőzően megvizsgálta annak jogi és természetbeni állapotával tisztában van és az Ingatlant alkalmasnak tartja a fejlesztési céljai megvalósítására.

5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos a jelen szerződés I/3. pontjában írt ingatlanok a Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló, Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**), 2. melléklet „Szabályozási terv, külterület” tervlapján Kb-Sz övezeti besorolással feltüntetett, a HÉSZ 57. § szerint különleges beépítésre nem szánt sport, rekreációs, szabadidős területként szabályozott, mintegy 2,7 hektáros szárazulati részét (a továbbiakban: **Ingatlanrész**) a II/1. pontban írt időtartamra hasznosításba adja, a Hasznosító pedig azt hasznosításba veszi. A Felek rögzítik, hogy e szerződés hatálya nem terjed ki a földhivatali nyilvántartásban egyéb épületként, 0186/3/A önálló helyrajzi számon felvett, 88 m<sup>2</sup>-es, gátórházként leírt épületre (a továbbiakban: **Gátórház**). A jelen szerződéssel érintett Ingatlanrészt feltüntető térképmásolat a jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.
6. Tekintettel az 1./ pontban meghatározott célokra, a Felek rögzítik és a Tulajdonos kötelezettségként vállalja, hogy az Ingatlannak a HÉSZ-ben, illetve a településrendezési szabályozási tervben meghatározott besorolását a Felek közötti együttműködés fennállása alatt nem módosítja, nem változtatja meg a Hasznosító előzetes hozzájárulása nélkül.
7. A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 11. § (16)-(18) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a jelen Ingatlanrész hasznosítása nem esik a kötelező versenyeztetés körébe, a jelen szerződés aláírására a Tulajdonos önállóan és bármilyen korlátozás nélkül jogosult.
8. A végleges vagyonhasznosítási szerződés aláírásával a Hasznosító jogosulttá válik az Ingatlanrész területén 12 db. kabin jellegű szálláshelyet, kiszolgáló épületeket, belső utakat, parkolókat, úszómedencét, és kerítést a HÉSZ, és Csobánka településképi arculati kézikönyvében (a továbbiakban: **TAK**) foglaltaknak megfelelően megépíteni, a meglévő közműveket bővíteni, újakat kiépíteni, és ezeket üzemeltetni (a továbbiakban: **Szálláshely fejlesztés**). Amennyiben a Tulajdonos az Ingatlanrész használatát, hasznosítását a jelen szerződésben foglaltak ellenére akadályozná, a Hasznosító kivitelezését, használatát, hasznosítását okszerűtlenül zavarná, úgy az súlyos szerződésszegésnek minősül.
9. A Hasznosító jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

10. A Hasznosító jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdése szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan hasznosításával kapcsolatban vállalja, hogy e szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti; az Ingatlanrészt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint e szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja; illetve hogy az Ingatlanrész hasznosításban – közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
11. A beszámolót a tárgyévet követő év május 31-ig kell benyújtani, első alkalommal 2024. évben. A beszámolás elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül. A beszámoló kötelező tartalmi elemeit e szerződés melléklete tartalmazza.
12. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan, illetve maga a hasznosítással érintett Ingatlanrész a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földtörvény**) 5.§ 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, erre tekintettel pedig csak ezen célból hasznosítható. A Hasznosító vállalja, hogy a jelen előszerződés vagy a végleges vagyonhasznosítási szerződés megkötését követően haladéktalanul eljár az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az Ingatlanrésznek a művelési ág megváltoztatására (a továbbiakban: **Művelési ág megváltoztatása iránti eljárás**) irányuló eljárás lefolytatása iránt. A művelési ág megváltoztatása iránti eljárással kapcsolatos kérelem és dokumentáció összeállítása, valamint a jogszabály által megkívánt egyéb okiratok elkészítése a Hasznosító feladata és felelőssége. Az művelési ág megváltoztatása iránti eljárással összefüggésben felmerülő, valamennyi költség, díj (stb.) megfizetése a Hasznosító kötelezettsége. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a művelési ág megváltoztatása iránti eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges meghatalmazást és valamennyi egyéb szükséges kérelmet és nyilatkozatot a Hasznosító részére késedelem nélkül kiadja.  
  
Felek megállapodnak, hogy függetlenül a Szálláshely fejlesztés keretében történő kivitelezés ütemezésétől a művelési ág megváltoztatása iránti eljárást a teljes Ingatlanrész tekintetében kezdeményezik és kérik annak az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését.
13. Amennyiben az ingatlanügyi hatóság az Ingatlanrész művelési ág megváltoztatását nem engedélyezi a felek egyeztetéseket kezdeményeznek a szerződés módosítása, vagy annak megszüntetésével összefüggésben. A Hasznosítónak a művelési ág megváltoztatása iránti eljárással összefüggésben felmerülő költségeit a Hasznosító maga viseli.

## II. A szerződés időtartama, megszűnése

1. A Felek a vagyonhasznosítási szerződést az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a szerződés aláírásának napjától számított 15 év határozott időtartamra kötik.
2. A Felek rögzítik, hogy a vagyonhasznosítási szerződés a Nvtv. 11. § (10) bekezdés első mondatának második fordulata szerint 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Hasznosító valamennyi, e szerződésben vállalt kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. A Tulajdonos, amennyiben a Hasznosító az e szerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tesz a Tulajdonos a Hasznosítónak a jelen szerződés Nvtv. 11.§ (10) bekezdése szerinti 5 évvel történő meghosszabbítása iránti igényét nem tagadhatja meg.





3. A szerződés határozott időtartamának lejárta esetén a felek közös akarattal dönthetnek új szerződés megkötéséről, vagy a jelen szerződés meghosszabbításáról, ha azt az alkalmazandó jogszabályok lehetővé fogják tenni. A szerződés meghosszabbítására vagy új szerződés megkötésére, egyben az Ingatlanrész Hasznosító általi megvásárlására irányuló egyeztetéseket a végleges vagyonhasznosítási szerződés megkötését követő 13. év első negyedévében meg kell kezdeni és legkésőbb az attól számított 1 éven belül be kell fejezni.
4. Az időtartam lejártával a vagyonhasznosítási jogosultság megszűnik, az nem válik határozatlan időtartamúvá.
5. A szerződés határozott időtartamára tekintettel a rendes felmondás lehetőségét a felek kifejezetten kizárják.
6. A szerződés súlyos szerződésszegés esetén rendkívüli felmondással megszüntethető. A szerződést bármelyik szerződő Fél írásban, indokolással ellátva jogosult felmondani. A súlyos szerződésszegés eseteit e szerződés tartalmazza, amely azonban nem zárja ki, hogy bármely fél a másik fél egyéb súlyos szerződésszegésére alapítottam azonnali hatállyal felmondja a szerződést.
7. A Tulajdonos az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltak alapján kártalanítás nélküli rendkívüli felmondás gyakorlására jogosult abban az esetben is, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval 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. Ez esetben a Tulajdonos jogosult a vagyonhasznosítási szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani.

### III. A vagyonhasznosítási díj és egyéb költségek

1. A Felek rögzítik, hogy a hasznosításból eredő bevételek a Hasznosítót illetik meg.
2. A jelen szerződés alapján átadott Ingatlanrész használata után a Hasznosító vagyonhasznosítási díjat (továbbiakban: **Díj**) köteles fizetni az Tulajdonosnak.
3. A Díj összege
  - 3.1. 2023-ban 1.000.000.- Ft+ÁFA, azaz egymillió forint+ÁFA. A 2023-ra esedékes Díjat a végleges vagyonhasznosítás szerződés aláírását követő 15 napon belül kell megfizetni a Tulajdonos részére.
  - 3.2. 2024-évben a szállodai szolgáltatás nettó árbevételének (a továbbiakban: **bevétel**) 5,2 %-a, azzal, hogy a Hasznosító 1.000.000.- Ft+ÁFA, azaz egymillió forint+ÁFA előleget fizet meg tárgyév január 15-ig. A forgalom-arányos Díjat az előleg beszámítása mellett 2025. január 15-ig kell megfizetni.
  - 3.3. 2025-évtől a bevétel 5,2 %-a, azzal, hogy a Hasznosító 3.000.000.- Ft+ÁFA, azaz hárommillió forint+ÁFA előleget fizet meg tárgyév január 15-ig. A Díjat az előleg beszámítása mellett a két részletben, tárgyév július 15-ig, illetve a tárgyévet követő év január 15-ig kell megfizetni.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített bevétel összege a „nettó szállás árbevétel” összegében határozható meg, mely a szállodai szolgáltatás főkönyv szerinti bevételének a szálláshelyszolgáltatást terhelő adók – így a turizmusfejlesztési hozzájárulás 4 %-os mértéke és az ÁFA összegének, valamint az ilyen típusú, esetleg a jövőben bevezetendő adóterhek – levonását követően határozható meg.



Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített bevétel összegének megállapítása a Hasznosító főkönyvének megfelelő sorában meghatározott, szállásadásból származó bevételeket összegző adatai alapján történik. Hasznosító a Tulajdonos számára betekintési jogot biztosít főkönyvébe az elszámolás alapjául szolgáló adatok ellenőrzése érdekében, valamint a Magyar Turisztikai Ügynökség részére megküldött foglalási elektronikus adatokba, akként, hogy a GDPR rendelkezései nem sérülhetnek, a Tulajdonos felé a Felek közötti elszámolás céljából, statisztikai jellegű adatok közlésére kerül sor. A bevétel összegének megállapítására vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettséget a Hasznosító a Tulajdonos erre irányuló kérelme alapján a kérelem kézhezvételét követő 15 napon belül köteles teljesíteni. Az adatszolgáltatási kötelezettség alapos ok nélkül történő megtagadása, vagy nem szerződészerű teljesítése a Hasznosító részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

Felek megállapodnak, hogy a Hasznosító által a 2024. évre fizetett Díjelőleg összege a Hasznosító részére visszajár, amennyiben a Szálláshely fejlesztés megvalósítására a Hasznosítón kívülálló okból nem kerülhet sor.

Felek rögzítik, hogy a Hasznosító által megfizetett Díjelőleg összege tekintetében a Tulajdonos részéről visszafizetési kötelezettség abban az esetben sem keletkezik, amennyiben bevétel az adott évben nem keletkezne.

4. A Hasznosító a Díjat a Tulajdonos OTP Banknál vezetett 11742087-15393678 számú bankszámlaszámára történő átutalással tartozik megfizetni.
5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Díj megfizetése a 3.1 - 3.3 pontokban írt rendben, a Tulajdonos által kibocsátott számla ellenében, 15 napos fizetési határidővel történik.
6. A Hasznosítónak az Ingatlanrészen végzett tevékenységével kapcsolatos minden költség – például, de nem kizárólagosan: a hatósági eljárások díja, az építési-szerelési tevékenység költsége, a közműfejlesztés költsége, közüzemi díjak, fenntartási-üzemeltetési költség és egyéb díjak, illetékek – a Hasznosítót terhelik.
7. A Díj és előleg megfizetésének a fizetési határidőtől számított 15 naptári napot meghaladó késedelmessége esetén a Tulajdonos erre irányuló írásbeli felszólításban szólítja fel a Hasznosítót fizetési kötelezettségei 15 naptári napon belüli teljesítésére, mely időtartam lejártát követően a Hasznosító részéről fizetési kötelezettségei teljesítésének elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

#### **IV. A Hasznosító jogai, kötelezettségei**

1. A Hasznosító vállalja, hogy a Szálláshely fejlesztés megvalósítása érdekében gazdasági társaságot alapít csobánkai székhellyel, vagy bejegyzett telephellyel, amely gazdasági társaság válik jogosulttá és egyben kötelezetté a jelen előszerződésben rögzített feltételek mellett a végleges vagyonhasznosítási szerződés megkötésére.
2. A Hasznosító a hasznosításba kerülő vagyont rendeltetésszerűen, a vagyonhasznosítási szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a nemzeti vagyont használó személytől elvárható gondossággal, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, és szedni hasznait.
3. Hasznosító e szerződéssel az Ingatlanrészre rendelkezési jogot nem szerez, nem jogosult az ingatlant elidegeníteni, megterhelni, vagy biztosítékba adni.



4. A Szálláshely fejlesztéssel megvalósuló szálláshelyek, kiszolgáló épületek, úszómedence, utak, parkolók és kerítés a Hasznosító kizárólagos tulajdonát képezik, azzal, hogy a Hasznosító a felépítmények kivitelezésével nem szerez tulajdont sem ráépítés, sem egyéb jogcímen az Ingatlanon, sem pedig az Ingatlanrészen, míg a Tulajdonos nem szerez tulajdont a felépítmények tekintetében.
5. A Felek megállapodnak, hogy a megvalósuló szálláshelye, kiszolgáló épületek, úszómedence, utak, parkolók az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számon kerülnek feltüntetésre, melyhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás – épület önálló ingatlanná alakítása - lefolytatása érdekében a felek kölcsönösen együttműködve járnak el. Az épületek önálló ingatlanná alakítása iránti kérelem összeállítása és benyújtása, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségei a Hasznosítót terhelik. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az épületek önálló ingatlanná alakítása iránti eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges meghatalmazást és valamennyi egyéb szükséges kérelmet és nyilatkozatot a Hasznosító részére késedelem nélkül kiadja.

A Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a Szálláshely fejlesztés keretében megvalósítandó felépítmények, mint épületek önálló ingatlanná alakítása nyomán azok tulajdonosaként a Hasznosítót az Ingatlanrész tekintetében földhasználati jog illet meg, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az épületek önálló ingatlanná alakítása keretében szintén kezdeményezik.
6. A Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy sem a Tulajdonosnak a külön helyrajzi számokon fennálló felépítmények tekintetében, sem a Hasznosítónak az Ingatlan tekintetében elővásárlási joga nem áll fenn. A Felek rögzítik és a Tulajdonos kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Hasznosító szabadon rendelkezhet a felépítmények tulajdonjogával, ennél fogva jogosult azt természetes személy(ek)nek, vagy gazdálkodó szervezeteknek értékesíteni, amely tényről a Hasznosító a Tulajdonost tájékoztatni köteles. A felépítmények tulajdonjogának átruházásával a jelen szerződés szerint a Használót illető hasznosítási jog és Díjfizetési kötelezettség nem száll át a Felépítmények új tulajdonosára.
7. A Hasznosító az általa megvalósított közműfejlesztéseket, saját maga jogosult és köteles azokat használni és üzemeltetni. Amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.), illetve a Vksztv. végrehajtásra kiadott 58/2013 (II.27.) Kormányrendelet előírásai kötelezővé teszik a Hasznosító köteles az ellátásért felelős közüzemi szolgáltató részére a közműfejlesztéseket térítésmentesen átadni. A megvalósításra kerülő, a bekötési pontokon belül eső közműfejlesztések és -hálózatok, a Hasznosító tulajdonát képezik, ekként a házi ivóvízhálózattal, valamint a házi szennyvízhálózat a Hasznosító tulajdonát képezi, az azokkal összefüggő valamennyi költség viselése a Hasznosító kötelezettsége.
8. A Hasznosító kifejezetten kijelenti, hogy tudomással bír arról a tényről, hogy az Ingatlanrészrel határos Határréti tó vízjogi üzemeltetője, és a halászati jog gyakorlója a Magyar Országos Horgász Szövetség (a továbbiakban: **MOHOSZ**), amellyel észszerű időben és módon kezdeményezi a zavartalan együttműködés feltételeinek kialakítását. A Felek megállapodnak, hogy – amennyiben az szükségesnek mutatkozik – a Tulajdonos minden támogatást és egyéb feltételt biztosít a Hasznosító részére a MOHOSZ-al történő egyeztetés során.



9. A Hasznosító kijelenti, hogy az Ingatlanrészen végezni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat a tevékenység megkezdését megelőzően megszerzi, és a vagyonhasznosítási szerződés teljes időtartama alatt fenntartja. Felek közöttük fennálló szoros és hosszútávú együttműködésre tekintettel rögzítik, hogy a Hasznosító részéről megszerzett bármely hatósági engedély fenntartottnak minősül abban az esetben is, amennyiben azt a Hasznosító bármely okból elveszti, de késedelem nélkül intézkedik azoknak az ismételt beszerzése iránt.
10. Felek megállapodnak, hogy a hatósági engedély(ek) hiánya miatt esetlegesen kieső időszak tekintetében a Tulajdonos részére fizetendő díjat a Felek az előző évi átlagos forgalmi adatai alapján határozzák meg.

Tekintettel arra, hogy a Tulajdonos egyben a hatósági engedélyt kiadó hatóság is, a Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos a Hasznosító által igényelt hatósági engedélyek kiállítását a mindenkor irányadó eljárási szabályok megtartása mellett alapos ok nélkül nem tagadhatja meg, és minden esetben köteles a döntéshozatal összeférhetlensége lehetőségét is elkerülni.
11. A Hasznosító tudomásul veszi, amennyiben olyan tevékenységet végez, amelyre bármely hatóság előírásai vonatkoznak, jelen megállapodás Tulajdonos általi aláírása nem helyettesíti a szükséges eljárás lefolytatását, és engedélyek beszerzését. Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos a Hasznosító tevékenységéhez szükséges engedélyek megszerzését minden lehetséges eszközzel támogatja és elősegíti, azok megszerzésében szükség szerint együttműködik a Hasznosítóval, a tulajdonosi hozzájárulás szükségessége esetén azt alapos indok nélkül nem tagadja meg. Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos valamennyi, a jelen szerződés céljaiban meghatározott kivitelezési és szálláshelyszolgáltatási tevékenységhez írásbeli hozzájárulását adja a végleges vagyonhasznosítási szerződés megkötésével egyidejűleg.
12. A Hasznosító köteles az Ingatlanrészt, valamint a szálláshely fejlesztéssel megvalósuló építményeket folyamatosan gondozni és karbantartani.
13. Amennyiben Hasznosító az Ingatlanrészen végzett tevékenységével másoknak kárt okoz, azért közvetlenül helytállni köteles.
14. A Hasznosító az Ingatlanrészen igénybe vett közüzemi szolgáltatásokra köteles szerződést kötni a szolgáltatókkal, és azok díját a szolgáltató felé közvetlenül megfizetni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződéskötéshez a közüzemi szolgáltató a Tulajdonos hozzájárulását írja elő, igényli, úgy a Tulajdonos e hozzájárulást észszerű időn belül, de legkésőbb az erre vonatkozó kérelem benyújtásától számított 15 napon belül megadja.
15. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanrész Hasznosító általi használatára vonatkozó, jelen szerződésben foglalt kötelezettségének elmulasztása esetén a Tulajdonos írásban szólítja fel a Hasznosítót a hiányosság, mulasztás pótlására vagy az ehhez szükséges intézkedések megkezdésére a felhívás kézhezvételét követő 15 napon belül. A Tulajdonos írásbeli felhívását követően a hiányosság, mulasztás pótlására, a megtett intézkedésekre vonatkozóan a Hasznosító újabb 15 napon belül írásban tájékoztatja a Tulajdonost, amelynek elmulasztása, vagy a nem szerződésszerű használat helyreállításnak határidőben történő elmulasztása a Hasznosító részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.





16. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha egybefüggő 12 hónapon keresztül a Hasznosító hasznosítási kötelezettségének – felróhatóságtól függetlenül – nem tesz eleget, úgy az a Hasznosító részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a Tulajdonos azonnali hatályú felmondását. A szokásos karbantartás időtartama, illetve rendkívüli események esetén, azok felek közös megállapodással meghatározott időszaka nem számít bele a működés megszakadásának 12 hónapos időtartamába. Hasznosító a működés szüneteltetése időszakára, amennyiben az nem karbantartás vagy felek megállapodása alapján történik, a tárgyévet megelőző év hasznosítási díjából számított átalány díjat fizet Tulajdonosnak.
17. Felek már most rögzítik, hogy az Ingatlanon található Gátórház és az alatta fekvő földterület megvásárlása szolgálja leginkább a Hasznosító érdekeit, így a felek lehetőség szerint ezen tulajdoni hányad megvásárlását segítik elő.
18. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatályos jogszabályok a vagyonhasznosítási szerződés megszűnésekor erre lehetőséget biztosítanak a Hasznosító vételi ajánlatot tesz az Ingatlan, vagy az Ingatlanrész megvásárlásával összefüggésben, amelyet a Tulajdonos érdemben köteles megvizsgálni és a képviselő-testület elé terjeszteni. A Felek megállapodnak, hogy a lehetséges értékesítésre tekintettel és annak elérése érdekében kölcsönösen együttműködve járnak el, és minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek. Az Ingatlan, vagy az Ingatlanrész megvásárlására abban az esetben, van lehetőség, ha az Ingatlan, vagy az Ingatlanrész a művelés alól véglegesen kivonásra került, a vételárat pedig igazságügyi-ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvélemény alapján határozzák meg a Felek, és a képviselőtestület erről jóváhagyó döntést hozott.

## **V. A Tulajdonos jogai, kötelezettségei**

1. A Tulajdonos nem felel azért, hogy az Ingatlan és az Ingatlanrész alkalmas, vagy megfelel-e a Hasznosító céljainak. A Hasznosító a hasznosítási tevékenységét saját kockázatára végzi, ezért a Hasznosító tudomásul veszi, hogy emiatt semmilyen ígérennyel nem élhet a Tulajdonos felé.
2. A Tulajdonos az Ingatlanrészt a Hasznosító által megtekintett állapotban adja át a Hasznosítóknak. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, ami tartalmazza az átadás-átvétel időpontját, a jelenlévőket, a terület állapotát, és a vagyonhasznosítás szempontjából egyéb fontos körülményeket.
3. A Tulajdonos kezdeményezi Pilisvörösvár és Pilisszántó önkormányzatainál, mint az Ingatlanrészen álló Gátórház társtulajdonosainál az épület kezelői jogának átruházását a Tulajdonosra, és a – jelenleg a MOHOSZ által bérelt – Gátórháznak a Hasznosító vagyonhasznosításába adását 2024. január 1-től, külön vagyonhasznosítási szerződéssel. A kezelői jog sikeres átruházásával összefüggésben azonban a Tulajdonos semmilyen felelősséget nem vállal.
4. A Tulajdonos az Ingatlanrészre és a Gátórházra értékbecslést készített az I/2. pont szerinti szerződés megkötéséig.
5. Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a Tulajdonos nem köteles csereterületet biztosítani a Hasznosítóknak.





## VI. Vegyes rendelkezések

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ-től, és/vagy a TAK-tól eltérő beépítési igény esetén – ezek megfelelő módosítása érdekében – önálló településfejlesztési szerződést kötnek.
2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó önkormányzati rendeletei irányadóak.
3. Jelen szerződés a Felek által történő aláírás napján lép hatályba.
4. A szerződés csak írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható.
5. Felek megállapodnak, hogy a Hasznosító jogosult a jelen, illetőleg a végleges vagyonhasznosítási szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a Ptk. 6:208.§-a szerinti szerződés alapján átruházni azzal, hogy a szerződésbe belépő fél kizárólag az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet lehet, aki a vagyonhasznosítási szerződésből eredő kötelezettségeinek szerződésszerűen képes eleget tenni. Jelen pont nem jelenti a Tulajdonos részéről a szerződésátruházáshoz történő hozzájárulást.
6. Felek megállapodnak, hogy a vagyonhasznosítási szerződés teljesítésével, módosításával, vagy megszüntetésével kapcsolatos értesítéseket (a továbbiakban: Jogalakító Nyilatkozatok) egymással kizárólag írásban, postai úton megküldött ajánlott, tértivevényes levél útján továbbíthatják szerződésszerűen.
7. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az ilyen módon továbbított nyilatkozatok kézbesítettnek minősülnek a tértivevényen feltüntetett időpontban, ennek hiányában a postai feladást követő 5. (ötödik) munkanapon függetlenül attól, hogy szabályszerű címzés esetén az adott küldemény a kézbesítés sikertelenségére utaló jelzéssel („címzett ismeretlen”, „nem kereste”) érkezik vissza, vagy az átvételt a címzett megtagadta. Felek megállapodnak továbbá, hogy a vagyonhasznosítási szerződés teljesítésével kapcsolatos, egymás közötti mindennapos, operatív kommunikációra elsődlegesen elektronikus levél (e-mail) útján kerül sor, mely esetben a jognyilatkozat a továbbítást követő munkanapon közöltnak minősül, amennyiben igazolható, hogy az e-mail a címzett részére elküldésre került, egyúttal igazolható az elküldés dátuma.

Felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymással a kapcsolatot az alábbi személyek útján tartják:

Kapcsolattartó személy és elérhetőségi adatok a Tulajdonos részéről: A mindenkori polgármester, [hivatal@csobanka.hu](mailto:hivatal@csobanka.hu), 06-26-320-020

Kapcsolattartó személy és elérhetőségi adatok a Hasznosító részéről: Dévényi Viktor,

Felek megállapodnak, hogy a kapcsolattartó személyében vagy elérhetőségi adataiban történő bármely változásról egymást késedelem nélkül tájékoztatják. Ennek elmaradásából eredő esetlegesen károkért a mulasztó fél felelős.

8. A Felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitákat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, s csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre.
9. Az Önkormányzat képviselő-testülete vonatkozó határozatával felhatalmazta a Polgármestert jelen előszerződés és az I/2. pont szerinti szerződés aláírására.

10. A jelen szerződés 11 oldalból álló 6 (hat) db eredeti példányban készült, a Felek minden oldalt aláírásukkal látták el, és abból a Tulajdonos 3 (három) a Hasznosító 3 (három) eredeti példányt átvett.
11. A Felek a szerződést közös elolvasás, értelmezés és megtárgyalás után, mint akaratukkal egyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Csobánka, 2023. november 07. napján

  
Völgyes József  
polgármester  
Tulajdonos



  
Dévényi Viktor  
ügyvezető  
Hasznosító

  
Treehouses Hungary Kft.  
1113 Budapest Daróczi út 48. fszt. 1.  
Adószám: 28905588-2-43  
Céregjegyzékszám: 0109374788

**Pénzügyi ellenjegyzés**

Dátuma: 2023.11.07.

Aláírás: [Handwritten Signature]

  
Ellenjegyzem  
Dr. Imre Gábor  
jegyző