



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Hivatali Kapu: SPATAKONK (KRID: 450043973)
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu, Telefon: 47/513-240



Előterjesztés

- a Képviselő-testületnek –

Sárospatak Város Önkormányzata és a Sárospataki Torna Club között fennálló sportpályabérleti/üzemeltetési jogviszony módosításáról, meghosszabbításáról és az egységes szerkezetű szerződés jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontja a sportot és az ifjúsági ügyeket a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok között nevesíti.

Sárospatak Város Önkormányzata e feladatkörében eljárva kiemelt jelentőséget tulajdonít annak, hogy a város sportélete, különösen az utánpótlás-nevelés, a szabadidősport, a közösségi sportprogramok és a sportlétesítmények rendeltetésszerű működtetése kiszámítható, ellenőrizhető és hosszú távon fenntartható keretek között valósuljon meg.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Sárospatak belterület 2724 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Sárospatak, Zrínyi utca 12/A. szám alatt található Városi Sportpálya a város sportinfrastruktúrájának meghatározó eleme. A sportpálya nem csupán ingatlan vagy üzemeltetési egység, hanem olyan közösségi tér, amely a helyi sportegyesületi élet, az utánpótlás-nevelés, az iskolai és közösségi sportprogramok, valamint a városi identitás szempontjából is jelentős értéket képvisel.

A Sárospataki Torna Club a város sportéletének egyik hagyományos és meghatározó szereplője. Az STC tevékenysége érdemben hozzájárul ahhoz, hogy a sárospataki gyermekek, fiatalok és sportolni kívánó lakosok szervezett, közösségi és helyben elérhető sportolási lehetőségekhez jussanak.

Az Önkormányzat számára ezért különösen fontos, hogy az STC működése stabil, fejlődőképes és szakmailag támogatott legyen.

Az elmúlt időszak önkormányzati tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a Sárospataki Torna Club jelenlegi vezetése az Önkormányzattal együttműködő, rendezett, átlátható és a város sportérdekeivel összhangban álló működési irányt képvisel. A Club a sportpálya használatával és működtetésével összefüggő feladatait az elvárható gondossággal, a helyi sportélet fejlesztésére törekedve látja el, és működése az Önkormányzat részéről támogatásra érdemesnek minősül.

Az Önkormányzat célja, hogy az STC szakmai és közösségi munkáját a jövőben is elősegítse, ugyanakkor az önkormányzati vagyon használata kizárólag szabályozott, átlátható, ellenőrizhető, elszámoltatható és vagyonvédelmi garanciákkal ellátott szerződéses keretek között történhet. A jelen előterjesztés célja ennek megfelelően nem pusztán a korábbi jogviszony időbeli meghosszabbítása, hanem annak jogi, pénzügyi és vagyonvédelmi szempontból rendezettebb, egységes szerkezetű szabályozása.

A Sárospatak Város Önkormányzata és a Sárospataki Torna Club között 2016. április 29. napján létrejött bérleti szerződés, annak 2017. március 31. napján kelt módosítása, valamint a 2021. június 3. napján kelt megállapodásmódosítás képezi a jelen döntés előzményi alapját. A 2017. évi módosítás a bérleti jogviszonyt a hatálybalépéstől számított 10 éves határozott időtartamú jogviszonnyá alakította, amelynek időtartama 2026. június 30. napján lejár. A 2021. évi megállapodásmódosítás különösen a városérdekből történő önkormányzati használatot, a harmadik személyek és a lakosság általi használat egyes korábbi szabályait, valamint a pályagondnoki és karbantartói feladatok ellátását érintette.

A sportlétesítmény folyamatos működtetése, a helyi sportélet zavartalansága, valamint az STC által végzett, a város szempontjából fontos sport- és közösségszervező munka fenntartása érdekében indokolt a jogviszony 2026. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig történő meghosszabbítása, a korábbi szerződéses előzmények egyidejű átvezetésével és egységes szerkezetbe foglalásával.

A szerződéses konstrukció kialakításánál figyelemmel kell lenni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyv, Sárospatak Város Önkormányzata vagyonrendelete, valamint Sárospatak Város sportfeladatairól szóló önkormányzati rendelet előírásaira. A vagyonrendelet alapján az önkormányzati vagyon hasznosítása főszabály szerint versenyeztetés útján történik, ugyanakkor a bérleti időszak meghosszabbítása esetén nem kell versenyeztetési eljárást tartani. Jelen esetben a korábbi bérleti jogviszony időbeli meghosszabbításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról van szó, ezért a versenyeztetés mellőzésének rendeleti alapja fennáll.

A bérleti díj összege a korábbi szerződéses gyakorlatnak megfelelően változatlanul havi nettó 100.000 Ft + ÁFA összegben kerül meghatározásra. A bérleti díj számítási alapja havi díj, azonban annak megfizetésére - az STC működési és likviditási terheinek mérséklése érdekében - nem havi bontásban, hanem évente két féléves részletben kerül sor. A 2026. évi költségvetési tervezésben a sportpálya bérleti díj bevétel éves összege ennek megfelelően bruttó 1.524.000 Ft összeggel jelenik meg.

Rögzítendő továbbá, hogy az STC részére a sportpálya üzemeltetéséhez, a sportcélú feladatellátáshoz és a helyi sportélet működtetéséhez kapcsolódó önkormányzati támogatás elkülönült jogcímen, külön támogatási szerződés alapján kezelendő. A támogatás nem jelenti a bérleti díj elengedését, mérséklését

vagy beszámítását, hanem célhoz kötött, elszámolási kötelezettséggel terhelt önkormányzati forrásként szolgálja a sportfeladatok ellátását.

A szerződésmódosítás lényegi tartalma

A mellékelt egységes szerkezetű bérleti/üzemeltetési szerződés nem előzmény nélküli új jogviszonyt hoz létre, hanem a korábbi szerződéses rendszerből kiindulva, annak módosításával és kiegészítésével rendezi a 2026. július 1. napjától alkalmazandó feltételeket.

A döntés-előkészítés szempontjából különösen az alábbi módosítások és átvezetések érdemelnek kiemelést:

- a 2016. április 29. napján létrejött bérleti szerződés alapvető rendelkezéseinek átvezetése, különösen a 2724 helyrajzi számú sporttelep használata, az üzemeltetési és karbantartási kötelezettségek, a harmadik személy részére történő tartós vagy üzleti célú használat korlátai, valamint a havi nettó 100.000 Ft + ÁFA bérleti díj változatlan fenntartása azzal, hogy a díjfizetés évente két részletben történik;
- a 2017. március 31. napján kelt szerződésmódosítás figyelembevétele, amely a korábbi határozatlan időtartamú jogviszonyt a hatálybalépéstől számított 10 éves határozott időtartamú jogviszonnyá alakította, továbbá módosította a vagyonyilvántartási mellékletet;
- a 2021. június 3. napján kelt megállapodásmódosítás megfelelő tartalmú átvezetése azzal, hogy az Önkormányzat városérdekből, a Bérllővel történt előzetes egyeztetés alapján - különösen városi rendezvények megtartása céljából - térítésmentesen használhatja a Sportlétesítményt, ugyanakkor a szerződés automatikus, feltétel nélküli lakossági szabad bejárást nem rögzít; a külsős, lakossági vagy eseti sportcélú használat feltételeit az üzemeltető a Sportlétesítmény rendeltetésére, biztonságára, állapotára, nyitvatartására és sportprogramjaira figyelemmel határozhatja meg;
- a 2021. évi megállapodásban rögzített pályagondnoki, karbantartói feladatok átvezetése azzal, hogy a Bérllő/Üzemeltető a Sportlétesítmény rendes működtetéséhez szükséges pályagondnoki és karbantartási feladatokról gondoskodik, amelyhez az Önkormányzat külön támogatási szerződés alapján, célhoz kötötten nyújthat támogatást;
- a szerződés időtartamának 2026. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig történő meghosszabbítása, a bérleti időszak meghosszabbítására vonatkozó helyi vagyonrendeleti szabályok figyelembevételével
- az önkormányzati vagyon védelmét szolgáló rendelkezések megerősítése, különösen az átlátható szervezeti nyilatkozat, az önkormányzati ellenőrzési jog, a szükséges és arányos adatszolgáltatási kötelezettség, a harmadik személy részére történő tartós, kizárólagos vagy üzleti célú használatba adás korlátozása, valamint a rendkívüli felmondási okok részletesebb szabályozása;
- a támogatási jogviszony és a bérleti jogviszony elhatárolása, annak rögzítésével, hogy a sportpálya üzemeltetéséhez biztosított önkormányzati támogatás nem bérleti díj elengedés, nem beszámítás és nem díjmérséklés, hanem külön támogatási szerződés alapján elszámolandó céljellegű támogatás.

A szerződésmódosítás és az egységes szerkezetbe foglalás így egyszerre szolgálja az STC szakmai munkájának elősegítését, a helyi sportélet támogatását, a városi rendezvények térítésmentes megtartásának lehetőségét, valamint az önkormányzati tulajdonban álló sportlétesítmény értékének megőrzését és a tulajdonosi ellenőrzés tényleges érvényesülését.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a Sárospataki Torna Clubbal fennálló sportpálya-bérleti/üzemeltetési jogviszony meghosszabbítását és módosítását jóváhagyni, valamint az előterjesztés 1. melléklete szerinti egységes szerkezetű bérleti/üzemeltetési szerződés aláírására a polgármestert felhatalmazni szíveskedjen.

Sárospatak, 2026. június 17.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: dr. Dobránszky Tímea
jogi referens

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2026. (VI.)

h a t á r o z a t i j a v a s l a t a

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

1. Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sárospataki Torna Club a város sportéletének meghatározó szereplője, amelynek működése hozzájárul a helyi sportélet fenntartásához, az utánpótlás-neveléshez, a közösségi sporttevékenységekhez, valamint a Városi Sportpálya rendeltetésszerű és folyamatos használatához.
2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az Önkormányzat a Sárospataki Torna Club jelenlegi, átlátható, együttműködő, rendezett és fejlődőképes működését a város érdekeivel összhangban állónak tartja, ezért a Club szakmai és közösségi munkájának elősegítését indokoltnak és támogatandónak tekinti.
3. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a döntés előzménye a 2016. április 29. napján létrejött bérleti szerződés, annak 2017. március 31. napján kelt módosítása, valamint a 2021. június 3. napján kelt megállapodásmódosítás. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az Önkormányzat városérdekből, előzetes egyeztetés alapján, különösen városi rendezvények megtartása céljából térítésmentesen jogosult a sportlétesítmény használatára. A Képviselő-testület egyúttal rögzíti, hogy a jelen egységes szerkezetű szerződés a külsős, lakossági vagy eseti sportcélú használat automatikus, feltétel nélküli jogát nem állapítja meg; annak rendjét és feltételeit a Bérlet/Üzemeltető a Sportlétesítmény rendeltetésére, biztonságára, állapotára, nyitvatartására és saját sportprogramjaira figyelemmel határozhatja meg. A pályagondnoki és karbantartói feladatok ellátásához kapcsolódó támogatás külön szerződés alapján történhet.
4. A Képviselő-testület, mint Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlója, jóváhagyja a Sárospatak belterület 2724 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Sárospatak, Zrínyi utca 12/A. szám alatt található Városi Sportpályára vonatkozó, Sárospatak Város Önkormányzata és a Sárospataki Torna Club között fennálló bérleti/üzemeltetési jogviszony módosítását, meghosszabbítását és egységes szerkezetbe foglalását.
5. A Képviselő-testület a bérleti/üzemeltetési jogviszony időtartamát 2026. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig hosszabbítja meg.
6. A Képviselő-testület a bérleti díj összegét a korábbi szerződéses gyakorlatnak megfelelően változatlanul havi nettó 100.000 Ft + ÁFA összegben határozza meg azzal, hogy annak megfizetésére évente két féléves részletben kerül sor.
7. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a sportpálya üzemeltetéséhez, a sportcélú feladatellátáshoz és a helyi sportélet fenntartásához biztosított önkormányzati támogatás a bérleti díjtól elkülönült jogcímen,

külön támogatási szerződés alapján kezelendő, és nem minősül a bérleti díj elengedésének, mérséklésének vagy beszámításának.

8. A Képviselő-testület jóváhagyja a határozat 1. melléklete szerinti egységes szerkezetű bérleti/üzemeltetési szerződést, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására, továbbá a szerződés végrehajtásához szükséges, nem érdemi, technikai jellegű pontosítások megtételére.

9. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az átlátható szervezeti nyilatkozat, a szükséges vagyonsvédelmi és pénzügyi nyilatkozatok, valamint a támogatási jogviszonyhoz kapcsolódó külön támogatási szerződés előkészítéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, illetve a szerződés aláírására 2026. június 30. napjáig

1. melléklet a/2026. (... ..) határozathoz

BÉRLETI/ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: Sárospatak Város Önkormányzata

Székhely: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.

Törzskönyvi azonosító szám: 726490

Adószám: 15726494-2-05

KSH számjel: 15726494-8411-321-05

Képviseli: dr. Farkas Szabolcs polgármester

(a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Név: Sárospataki Torna Club

Székhely: 3950 Sárospatak, Zrínyi utca 12.

Nyilvántartási szám: 05 02 0000716

Adószáma: 19919054-1-05

Képviseli: Egyed Péter elnök

(a továbbiakban: Bérelő/Üzemeltető),

a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek között alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

1. Előzmények, a szerződésmódosítás jogi alapja

1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Sárospatak Város Önkormányzata és a Sárospataki Torna Club 2016. április 29. napján bérleti szerződést kötöttek a Sárospatak belterület 2724 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Sárospatak, Zrínyi utca 12. szám alatt található, 2,3613 ha alapterületű, kivett sporttelep megjelölésű ingatlan használatára és üzemeltetésére.

1.2. A 2016. április 29. napján létrejött bérleti szerződés 2. pontja rögzítette, hogy az ingatlanon található, vendéglátó-ipari egységként üzemeltetett, harmadik személy tulajdonát képező épület és az ahhoz kapcsolódó 106 m² telekrész nem képezi a bérleti szerződés tárgyát. Felek rögzítik, hogy amennyiben e telekrész jogi helyzete továbbra is fennáll, arra jelen szerződés hatálya nem terjed ki, kivéve, ha a Felek arról külön, írásbeli megállapodást kötnek.

1.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2017. március 31. napján kelt szerződésmódosítás a 2016. április 29. napján létrejött bérleti szerződés 25. pontját módosította akként, hogy a szerződés határozott, a hatálybalépéstől számított 10 éves időtartamra jött létre, továbbá a szerződés vagyonyilvántartási mellékletét is módosította.

1.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy 2021. június 3. napján „Megállapodás 1. módosítás” megnevezésű okirat került aláírásra, amely a sportpálya harmadik személyek, az Önkormányzat, valamint a lakosság általi használatának egyes szabályait módosította. A jelen egységes szerkezetű szerződés a 2021. évi módosításból az Önkormányzat városérdekű, előzetes egyeztetés alapján történő térítésmentes használati jogát fenntartja, különösen városi rendezvények megtartása céljából. Szerződő Felek rögzítik, hogy a külsős, lakossági vagy eseti sportcélú használat feltételeit, időpontját és rendjét a Bérelő/Üzemeltető a Sportlétesítmény rendeltetésére, biztonságára, állapotára, nyitvatartására és saját sportprogramjaira figyelemmel határozhatja meg.

1.5. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a 2021. június 3. napján kelt módosítás alapján a Bérelő egy fő foglalkoztatásával biztosítja a pályagondnoki, karbantartói feladatok ellátását, amelyhez Bérbeadó külön szerződés alapján támogatást nyújthat.

1.6. Jelen szerződés célja, hogy a 2016. évi bérleti szerződés, a 2017. évi szerződésmódosítás és a 2021. évi megállapodásmódosítás irányadó rendelkezéseit a 2026. július 1. napjától alkalmazandó feltételekkel, az önkormányzati vagyon védelmét szolgáló kiegészítésekkel egységes szerkezetben rendezze.

1.7. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a korábbi jogviszony megszakítása nélkül, annak módosításaként, meghosszabbításaként és egységes szerkezetbe foglalásaként kerül megkötésre.

2. A szerződés tárgya és célja

2.1. Bérbeadó a Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (...) határozatában foglaltak alapján bérbe adja, Bérelő/Üzemeltető pedig bérbe veszi és üzemelteti az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Sárospatak belterület 2724 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Sárospatak, Zrínyi utca 12/A. szám alatt található Városi Sportpályát és annak kapcsolódó létesítményeit, úgymint öltözőket, lelátókat, kiszolgáló helyiségeket, továbbá a külön leltár szerint átadott ingóságokat (a továbbiakban együtt: Sportlétesítmény).

2.2. Jelen szerződés célja a Sportlétesítményen sporthoz kapcsolódó, különösen labdarúgó, utánpótlás-nevelési, szabadidősport, közösségi sportprogramokat és városi sportcélú feladatokat szolgáló tevékenység megvalósításának biztosítása.

2.3. Bérelő/Üzemeltető jogosult a Sportlétesítményt sport-, szabadidős és közösségi célokra használni és működtetni a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint, az önkormányzati vagyon védelmére és rendeltetészerű használatára vonatkozó szabályok betartásával.

3. A szerződés időtartama

3.1. Szerződő Felek a 2016. április 29. napján létrejött és 2017. március 31. napján módosított bérleti szerződés időtartamát 2026. július 1. napjától 2027. június 30. napjáig meghosszabbítják.

3.2. A szerződés meghosszabbítására a korábbi bérleti jogviszony szerződésszerű teljesítésére, a Sportlétesítmény folyamatos működtetésének szükségességére, az STC városi sportéletben betöltött szerepére és az önkormányzati vagyon szabályozott, ellenőrizhető használatának biztosítására figyelemmel kerül sor.

3.3. A szerződés további meghosszabbítására kizárólag a mindenkor hatályos jogszabályi és önkormányzati rendeleti feltételek fennállása esetén, a Képviselő-testület kifejezett döntése alapján kerülhet sor.

4. Bérleti díj, támogatás és pénzügyi elkülönítés

4.1. Bérelő/Üzemeltető a Sportlétesítmény használatáért a korábbi szerződéses gyakorlatnak megfelelően változatlanul havi nettó 100.000 Ft, azaz havi nettó százezer forint bérleti díjat köteles fizetni, amelyet a mindenkor hatályos általános forgalmi adó terhel. A bérleti díj számítási alapja havi díj, azonban annak megfizetésére nem havi bontásban, hanem a jelen szerződés 4.3-4.5. pontjában meghatározottak szerint, évente két részletben kerül sor.

4.2. A jelen szerződés megkötésekor a bérleti díj havi bruttó összege 127.000 Ft, azaz éves szinten bruttó 1.524.000 Ft.

4.3. Bérelő/Üzemeltető a bérleti díjat évente két, azonos összegű féléves részletben köteles megfizetni. Egy féléves részlet összege a szerződéskötéskor nettó 600.000 Ft + ÁFA, azaz a jelenlegi 27%-os általános forgalmi adó mellett bruttó 762.000 Ft. Az általános forgalmi adó mértékének jogszabályi változása esetén a bruttó fizetendő összeg a változásnak megfelelően módosul; ez a nettó bérleti díj összegét nem érinti.

4.4. Bérbeadó a bérleti díjról naptári félévenként bocsát ki számlát. Az első féléves részlet az adott év január 1. napjától június 30. napjáig terjedő időszakra, a második féléves részlet az adott év július 1. napjától december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozik. A 2026. évben - figyelemmel arra, hogy a szerződés rendelkezéseit 2026. július 1. napjától kell alkalmazni - kizárólag a 2026. július 1. napjától 2026. december 31. napjáig terjedő időszakra eső féléves részlet válik esedékessé.

4.5. Bérelő/Üzemeltető az adott félévi bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles átutalás útján megfizetni Bérbeadó számláján megjelölt bankszámlaszámra. A fizetési határidő elmulasztása esetén Bérelő/Üzemeltető a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

4.6. A közüzemi díjak, a Sportlétesítmény működtetésével összefüggő szolgáltatási díjak, valamint a rendes üzemeltetés és karbantartás költségei Bérelő/Üzemeltetőt terhelik, kivéve, ha Szerződő Felek vagy külön jogszabályi, támogatási, illetve önkormányzati döntési rendelkezés ettől eltérően rendelkezik.

4.7. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat által a sportpálya üzemeltetéséhez, a pályagondnoki, karbantartói feladatokhoz, valamint a sportcélú közfeladatok ellátásához biztosított támogatás a bérleti díjtól elkülönült jogcímen, külön támogatási szerződés alapján kerülhet nyújtásra.

4.8. A támogatás nem minősül a bérleti díj elengedésének, mérséklésének, beszámításának vagy visszatérítésének. A támogatás felhasználására, elszámolására, bizonylatolására és esetleges visszafizetésére a külön támogatási szerződés, valamint az államháztartási és önkormányzati támogatási szabályok irányadók.

5. Bérlő/Üzemeltető jogai és kötelezettségei

5.1. Bérlő/Üzemeltető köteles a Sportlétesítményt rendeltetésszerűen, a jelen szerződésben meghatározott sport-, utánpótlás-nevelési, szabadidősport és közösségi célokra használni és üzemeltetni.

5.2. Bérlő/Üzemeltető köteles a Sportlétesítmény működési és használati rendjét a sportegyesületi programokhoz, a városi rendezvényekhez, a biztonságos üzemeltetéshez és a karbantartási szükségletekhez igazodóan kialakítani, továbbá köteles a Sportlétesítmény rendeltetésszerű működéséről, tisztaságáról, karbantartásáról, állagmegóvásáról és használhatóságáról gondoskodni.

5.3. Bérlő/Üzemeltető jogosult a Sportlétesítmény külsős, lakossági vagy eseti sportcélú használatának feltételeit, időpontját, rendjét és egyéb használati feltételeit saját működési rendjében meghatározni, figyelemmel a Sportlétesítmény rendeltetésére, biztonságára, állapotára, a sportegyesületi programokra, a karbantartási szükségletekre és az önkormányzati városérdekű használati igényekre. E rendelkezés nem keletkeztet általános, automatikus vagy feltétel nélküli lakossági szabad bejárési jogot.

5.4. Bérlő/Üzemeltető a 2021. június 3. napján kelt megállapodásmódosítással összhangban gondoskodik a Sportlétesítmény rendes működtetéséhez szükséges pályagondnoki és karbantartói feladatok ellátásáról, amennyiben ezen feladatok támogatására Bérbeadó külön támogatási szerződés alapján forrást biztosít.

5.5. Bérlő/Üzemeltető köteles az ingatlan és az ingóságok értékét megőrizni, állagának megóvásáról, karbantartásáról és működtetéséről a rendes üzemeltetés körében gondoskodni. A Sportlétesítményt és az ingóságokat rendeltetésüknek, jelen szerződésnek és a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal köteles birtokolni és használni.

5.6. Bérlő/Üzemeltető köteles betartani és betartatni a munkavédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi, sportbiztonsági, adatvédelmi és egyéb irányadó jogszabályi előírásokat.

5.7. Bérlő/Üzemeltető Bérbeadó írásbeli kérésére, de legfeljebb évente egy alkalommal, rövid írásbeli tájékoztatást ad a Sportlétesítmény használatáról, üzemeltetéséről, karbantartásáról, az esetleges tartós vagy üzleti célú harmadik személy általi használatról, valamint az önkormányzati támogatás felhasználásának külön támogatási szerződés szerinti teljesítéséről. A tájékoztatási kötelezettség nem értelmezhető indokolatlan adminisztratív teherként, és nem érinti a külön támogatási szerződésben meghatározott elszámolási kötelezettségeket.

5.8. Bérlő/Üzemeltető haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül köteles írásban bejelenteni Bérbeadónak minden olyan adatváltozást, körülményt, káreseményt, hatósági eljárást, szervezeti változást vagy működési akadályt, amely a jelen szerződés teljesítését, az átlátható szervezeti minőséget vagy az önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatát érinti.

5.9. Bérelő/Üzemeltető az ingatlan és az ingóságok felett tulajdonosi jogot nem gyakorolhat, azokat nem idegenítheti el, biztosítékkul nem adhatja, nem terhelheti meg, és használatukat kizárólag a jelen szerződésben meghatározott célokhoz kapcsolódóan biztosíthatja.

6. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

6.1. Bérbeadó biztosítja Bérelő/Üzemeltető részére a Sportlétesítmény szerződésszerű birtokban tartását és használatát.

6.2. Bérbeadó városérdekből, különösen városi rendezvények megtartása céljából, Bérelő/Üzemeltetővel történt előzetes egyeztetés alapján térítésmentesen jogosult a Sportlétesítmény használatára. Az ilyen használat időpontját és feltételeit Szerződő Felek kötelesek előzetesen egyeztetni oly módon, hogy az a Bérelő/Üzemeltető előre lekötött sportprogramjait és a Sportlétesítmény biztonságos működését aránytalanul ne sértse. A városi rendezvények megtartása után bérleti vagy pályahasználati díj nem számítható fel; az esetleges rendkívüli műszaki, őrzési, takarítási vagy közüzemi többletköltségek viseléséről Felek az adott rendezvényt megelőzően külön egyeztetnek.

6.3. Bérbeadó jogosult a Sportlétesítmény használatát, üzemeltetését, karbantartását, állapotát, a városi rendezvények megtartásához kapcsolódó használat biztosítását, a bérleti díj megfizetését, valamint a szerződés teljesítéséhez kapcsolódó szükséges iratokat és nyilvántartásokat ellenőrizni.

6.4. Amennyiben Bérbeadó azt tapasztalja, hogy Bérelő/Üzemeltető az állagmegóvási, karbantartási, üzemeltetési, adatszolgáltatási vagy egyéb szerződéses kötelezettségének nem vagy nem megfelelően tesz eleget, Bérbeadó megfelelő határidő tűzésével írásban felszólíthatja a teljesítésre.

6.5. Súlyos vagy ismételt szerződésszegés esetén Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazni, ideértve a rendkívüli felmondást is.

7. Átláthatósági és nemzeti vagyoni rendelkezések

7.1. Bérelő/Üzemeltető kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint átlátható szervezetnek minősül.

7.2. Bérelő/Üzemeltető vállalja, hogy átlátható szervezeti minőségét a szerződés teljes időtartama alatt fenntartja, és annak bármely változásáról Bérbeadót haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül írásban tájékoztatja.

7.3. Bérelő/Üzemeltető vállalja, hogy a Sportlétesítményt a szerződésben meghatározott céloknak, a tulajdonosi rendelkezéseknek és az önkormányzati vagyon védelmére vonatkozó előírásoknak megfelelően használja.

7.4. Bérelő/Üzemeltető vállalja, hogy a Sportlétesítmény hasznosításában vagy használatában közvetlenül vagy közvetetten részt vevő harmadik személyek tevékenysége is megfelel a nemzeti vagyon használatára vonatkozó jogszabályi és szerződéses követelményeknek.

7.5. Az átlátható szervezeti minőség megszűnése, valótlan tartalmú nyilatkozat tétele vagy az e pontban foglalt kötelezettségek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

8. Harmadik személy részére történő használatba adás

8.1. Bérelő/Üzemeltető a Sportlétesítmény rendeltetésszerű sportcélú használata körében jogosult edzések, mérkőzések, utánpótlás-nevelési programok, közösségi és sportesemények szervezésére, valamint ezekhez kapcsolódóan a résztvevők, sportolók, sportszakemberek és látogatók belépésének biztosítására. Bérelő/Üzemeltető jogosult továbbá eseti, sportcélú vagy közösségi külsős használatot saját működési rendje szerint engedélyezni, amennyiben az nem eredményez tartós, kizárólagos vagy a Sportlétesítmény rendeltetésétől eltérő használatot.

8.2. A Sportlétesítmény egészének vagy jelentős részének harmadik személy részére történő tartós, rendszeres, kizárólagos vagy üzleti célú használatba adásához, albréltetbe adásához, üzemeltetésbe adásához, továbbhasznosításához vagy reklám-, vendéglátási, kereskedelmi célú hasznosításához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

8.3. Bérelő/Üzemeltető köteles minden olyan harmadik személy általi használatról, amely tartós, rendszeres, kizárólagos vagy üzleti célú használatnak minősül, megfelelő nyilvántartást vezetni, és arról Bérbeadó kérésére adatot szolgáltatni. Az eseti sportolói, látogatói, rendezvényi vagy az üzemeltető által engedélyezett alkalmi sportcélú használat nem tartozik e nyilvántartási kötelezettség körébe.

8.4. Bérelő/Üzemeltető a harmadik személyek magatartásáért, a használatból eredő károkért és a szerződéses feltételek betartásáért Bérbeadó felé felelősséggel tartozik.

9. Karbantartás, felújítás, beruházás

9.1. Bérelő/Üzemeltető saját költségén köteles ellátni a Sportlétesítmény rendes használatával összefüggő rendszeres karbantartási, tisztántartási és kisebb állagmegóvási feladatokat.

9.2. A Sportlétesítmény értékét növelő beruházás, felújítás, átalakítás, építési tevékenység, műszaki beavatkozás vagy rendeltetést érintő változtatás kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhető.

9.3. Bérelő/Üzemeltető Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az ingatlan szerkezetét, műszaki állapotát, funkcióját, közműkapcsolatait, pályaszerkezetét vagy tartozékait nem változtathatja meg.

9.4. Az engedéllyel végzett, el nem vihető, értéknövelő beruházások jogi, pénzügyi és tulajdonjogi sorsát a Felek előzetesen, írásban kötelesek rendezni. Kifejezett eltérő megállapodás hiányában Bérelő/Üzemeltető a szerződés megszűnésekor az ilyen beruházások megtérítésére igényt nem tarthat.

10. Kárveszély, felelősség, biztosítás

10.1. Bérelő/Üzemeltető felel minden olyan kárért, amely a neki, alkalmazottainak, közreműködőinek, tagjainak, sportolóinak, meghívottainak vagy a használatában részt vevő harmadik személyeknek felróható magatartásból ered.

10.2. Bérelő/Üzemeltető köteles minden jelentős káreseményt, meghibásodást, rendellenességet, hatósági intézkedést vagy balesetet haladéktalanul bejelenteni Bérbeadónak, és köteles a kárenyhítés érdekében az elvárható intézkedéseket megtenni.

10.3. Bérelő/Üzemeltető köteles a tevékenységéhez kapcsolódó felelősségi körben a szükséges biztosítások fennállításáról gondoskodni, illetve Bérbeadó kérésére azok meglétét igazolni, amennyiben ezt a használat jellege vagy a rendezvények kockázata indokolja.

10.4. A vagyonbiztosítás költségeit a 2016. évi bérleti szerződés rendszerével összhangban Bérbeadó viseli, kivéve, ha a Felek ettől külön írásbeli megállapodásban eltérnek.

11. A szerződés megszűnése

11.1. Jelen szerződés megszűnik a határozott idő lejártával, Szerződő Felek közös megegyezésével, rendkívüli felmondással, Bérelő/Üzemeltető jogutód nélküli megszűnésével, vagy jogszabályban meghatározott egyéb esetben.

11.2. Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni különösen akkor, ha Bérelő/Üzemeltető az esedékes féléves bérleti díjrészlet vagy más lényeges fizetési kötelezettség megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, és fizetési kötelezettségét Bérbeadó legalább 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti.

11.3. Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ha Bérelő/Üzemeltető a Sportlétesítményt rendeltetésellenesen, szerződésellenesen, az önkormányzati vagyon értékét vagy állagát veszélyeztető módon használja.

11.4. Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ha Bérelő/Üzemeltető a Sportlétesítményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik személy részére tartósan, kizárólagosan, rendszeresen, üzleti célból vagy a Sportlétesítmény rendeltetésétől eltérő módon átengedi. Ez nem érinti a Bérelő/Üzemeltető 8.1. pont szerinti eseti sportcélú vagy közösségi használat engedélyezésére vonatkozó jogát.

11.5. Bérbeadó jogosult a szerződést kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani, ha Bérelő/Üzemeltető átlátható szervezeti minősége megszűnik, vagy az átláthatósági nyilatkozatával, illetve adatszolgáltatási kötelezettségével összefüggésben valótlan adatot közöl vagy lényeges adatot elhallgat.

11.6. A szerződés megszűnésekor Bérelő/Üzemeltető köteles a Sportlétesítményt rendeltetészerű használatra alkalmas, kiürített, tiszta, rendezett és leltár szerint elszámolt állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni.

12. Egyéb rendelkezések

12.1. Szerződő Felek nyilatkozataikat egymás felé elsősorban írásban kötelesek megtenni. Elektronikus úton tett nyilatkozat akkor tekinthető közöltnek, ha annak elküldése és kézbesítése igazolható.

12.2. Szerződő Felek a jelen szerződésből eredő vitáikat elsősorban egyeztetés útján kötelesek rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhatnak.

12.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, Sárospatak Város Önkormányzata vagyonrendelete, valamint az egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései alkalmazandók.

12.4. Jelen szerződés a Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre. Amennyiben a szerződést a Szerződő Felek nem egyidejűleg írják alá, úgy a szerződés az utóbb megtett aláírás napján jön létre; rendelkezéseit azonban 2026. július 1. napjától kell alkalmazni.

12.5. Jelen szerződés aláírásával a 2016. április 29. napján létrejött bérleti szerződés, annak 2017. március 31. napján kelt módosítása, valamint a 2021. június 3. napján kelt megállapodás módosítás jelen egységes szerkezetben, a jelen szerződés szerinti tartalommal marad hatályban. A korábbi szerződéses rendelkezések jelen szerződéssel ellentétes részei helyébe a jelen szerződés rendelkezései lépnek.

12.6. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Sportlétesítményhez kapcsolódó, aktualizált vagyonnyilvántartási és ingóságjelentés, amelyet a Felek a szerződés aláírásakor vagy azt követően külön jegyzőkönyvben pontosítanak.

Sárospatak,

.....
Dr. Farkas Szabolcs polgármester
Bérbeadó

.....
Egyed Péter elnök
Bérlő/Üzemeltető

Pénzügyi ellenjegyzés:
Sárospatak, 2026.

.....
Ádámné Székely Anett Viktória

Jogi ellenjegyzés:
Sárospatak, 2026.

.....
dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző