

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely köttetett egyrészről **dr. Kiss-Jakabné dr. Klein Henrietta** (szül.:, anyja neve:) és **dr. Kiss-Jakab Árpád** (szül.:, a.n.:, kapcsolattartói telefonszám (0-24 óra): 06/20....., kapcsolattartói e-mail cím: kjkomplex@freemail.hu) mindketten szám alatti lakosok, mint ingatlant **használatba adók vagy tulajdonosok**,

másrészről **Dudar Község Önkormányzata** (székhely: 8416 Dudar, Rákóczi utca 19., képvis.:, kapcsolattartói név:, kapcsolattartói telefonszám (0-24 óra):, kapcsolattartói e-mail cím:,), mint **használatba vevő vagy Önkormányzat** - a továbbiakban a szerződő felek együtt: szerződő felek - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1.-5. Előzmények

1.A. Dr. Kiss-Jakabné dr. Klein Henrietta használatba adó tulajdonos kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Dudar külterület 0125/7 helyrajzi számú, jelenleg „szántó, legelő” művelési ágú, 2 ha 4837 m² térmértékű terület (a továbbiakban ezen ingatlan, mint **beruházással közvetlenül érintett ingatlan vagy jelenleg külterület**). A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan a település belterületi határán terül el, melyet egyik oldaláról belterületi út (Dudar belterület 291 helyrajzi szám) közvetlenül határol.

1.B. Dr. Kiss-Jakab Árpád használatba adó tulajdonos kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Dudar belterület 292 helyrajzi számú, jelenleg „beépítetlen terület” művelési ágú, 865 m² térmértékű terület (a továbbiakban ezen ingatlan: **indítópont ingatlan vagy belterület**, a két – 1.A. és 1.B. pontban megjelölt - ingatlan együtt: **ingatlanok, területek**). A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen indítópont ingatlan belterületi fekvésű, melyet az 1.A. pontban megjelölt Dudar belterület 291 helyrajzi számú út szintén közvetlenül határol.

1.C. A beruházással közvetlenül érintett külterületi ingatlant fekvése, tájolása és domborzati viszonyai alkalmassá teszik arra, hogy használatba adók ötlete és elképzelései alapján ezen ingatlanon a település és annak lakói, vállalkozói érdekében álló idegenforgalmi, turisztikai vonzerőt képező beruházás valósulhasson meg. A tulajdonosok ötletei és elképzelései tehát olyan hasznos, más településekhez képest előnyös gazdasági helyzetet idézhetnek elő, amelyből a település idegenforgalmát fellendítő és turisztikai céljai megvalósítását elősegítő, a 6. pontban rögzített célok megvalósíthatók („know-how” – tulajdonjoghoz hasonló, vagyoni értékű jog, versenyelőny, ismeret és információ).

1.D. Az ezen ingatlanokat a tulajdonosok az idegenforgalmi, turisztikai cél és a fejlesztés megvalósítása érdekében – amennyiben azok megvalósulnak, annak kötelező fenntartásáig – felajánlják, a terület ezen célokon kívüli egyéb hasznosításáról lemondanak.

2. A szerződő felek megállapítják, hogy használatba vevő a beruházáshoz szükséges anyagi forrásokkal nem rendelkezik, azt kizárólag pályázati forrásból tudja megvalósítani. A kivitelezéshez szükséges pályázati kiírás alapján a használatba vevő.....X..... Ft összegű, 100% támogatási intenzitású támogatást nyert, a „Helyi és térségi turizmusfejlesztés” c. felhívásra benyújtott TOP_PLUSZ-1.1.3-21VE-1-2022-00016 azonosítószámmal nyilvántartott támogatási kérelem szerint.

3. A szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a tulajdonos, mint használatba adó a beruházással közvetlenül érintett területet Veszprémben, 2022.06.21. napján kelt Nyilatkozata szerint "*Dudari látogató- és szórakoztató központ fejlesztése*" című projekt fejlesztése céljából a műszaki megvalósítás-, és az azt követő fenntartási idő végéig térítésmentesen biztosított a pályázó használatba vevő számára, továbbá ugyanezen Nyilatkozat szerint további tizenöt év időtartamra jelen Együttműködési megállapodás szerint biztosítja a használatba vevő számára.

A szerződő felek azt is rögzítik, hogy jelen Megállapodásukkal a Dudaron, 2023..... napján kelt, a kötelező fenntartási időszakra megkötött Használati megállapodásukat egészítik ki.

4. A szerződő felek megállapodnak, hogy a településszerkezeti terv mezőgazdasági területeken elhelyezni kívánt épületekre vonatkozó „*tájba illő módon történő kialakítás*” követelményét az érintett terület más övezetbe sorolása esetén is meg kívánják valósítani; a felépítmények és elhelyezett attrakciók környezetére, parkosítására, tisztán tartására és virágosítására különös gondot fordítanak.

5. A szerződő felek használatba adók kifejezett kérésére megállapodnak, hogy a területen meglévő fák kivágásától a kivitelezés során tartózkodnak; amennyiben a kivágás mégis szükséges, azok a tulajdonukat képezik és azokat a használatba vevő megfelelően pótolni köteles; a tervezés és kivitelezés során a faállomány elhelyezkedését figyelembe veszik és annak maximális kíméletével készítetik el a tervdokumentációt és folytatják a kivitelezést is.

6. Az Együttműködési megállapodás célja

6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy közös kívánalmuk, hogy a beruházással megvalósított turisztikai és idegenforgalmi fejlődést szolgáló bányászathoz, vasúttörténethez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó attrakciók lehetőség szerint hosszabb távon – a pályázati kiírás szerint előírt kötelező fenntartási időszakon túl is - kerüljenek fenntartásra elsősorban a naptári hetek második felére ütemezetten és hétvégén, valamint ünnepnapokra koncentráltan minden évszakban (*közvetlen cél*).

A szerződő felek célként jelölik meg továbbá a turistaforgalom növelésével történő gazdasági fejlődés generálásán keresztül, a lakosság életminőségének javítását, az óvodai és iskolai képzésben részesülő, fiatal felnőtt, felnőtt és idős korosztály számára egyaránt; a településről elszakadt néhai és élő Dudariak és leszármazóik felkutatását, emlékeinek ápolását; az ideutazó turisták számára minőségi tartózkodás biztosítását; mindezek által a vállalkozások fejlődését; a település és térsége vonzerejének kialakítását és szolgáltatással történő összekapcsolását (*közvetett cél*).

7. Jogok és kötelezettségek a kötelező fenntartási időszakra

7.A. A szerződő felek kijelentik, kölcsönösen tudomással bírnak arról, hogy a **beruházás kötelező fenntartásának időszakára** a használatba adók a (jelenleg külterületi és a belterületi) ingatlanok használatba vevő vagy az általa megbízott nonprofit társaság által történő ingyenes használatért, hasznosításáért és birtoklásáért semminemű díjat nem számolnak fel.

7.B. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanokat és az azon lévő felépítményeket, attrakciókat a fenntartási időszak alatt várhatóan egy, a használatba vevő által megbízott nonprofit társaság – mint bérlő - fogja működtetni, így a használatba vevő vagy az általa megbízott nonprofit társaság által történő rendezvények szervezésével, használatával, hasznosításával és birtoklásával (ebben különösen: karbantartás, rezsiköltség, területkezelés, kötelező műszaki karbantartások és

ellenőrzések, károk helyreállítása, stb.....) kapcsolatos mindennemű kiadás, kártérítés, különösen ide értve a rendezvényeken kívüli használat során bekövetkezett balesetekhez kapcsolódó kártérítést is, a jogszerűen okozott kár megtérítése (kártalanítás), az adott rendezvényhez igazodó műszaki, mentési, orvosi eszközök és személyi állomány biztosítása is a használatba vevőt vagy a nonprofit társaságot fogja terhelni. A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy ezen időszakban a területek mindennemű bevétele, haszna a használatba vevőt vagy a nonprofit társaságot fogja megilletni – utóbbiak külön megállapodása szerint. A szerződő felek a jelen bekezdésben megjelölt, kötelező fenntartási időszakra vonatkozó használat alatt az egyes helyiségek tekintetében a helyiségek jellegének megfelelő célra történő használatát tekintik, más célú használat hasznosítás és birtoklás kizárt.

7.C. A szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a használatba vevő vagy a nonprofit társaság a területeken folytatandó tevékenységekkel, rendezvények szervezésével és az azon lévő építményekkel összefüggésben – költségére – a területen tartózkodó személyek és a területen lévő felépítmények, rendezvények, attrakciók védelme és biztonsága érdekében teljes körű, létesítményekre, alkalmazottakra, közreműködőkre, vendégkörre egyaránt kiterjedő személyi és tárgyi felelősségbiztosítást köt; kötelezettségeket pedig csak és kizárólag a fenntartási időszakig terjedően vállalhat; az ezek megszegéséből eredő károkért a használatba vevő teljes körűen felel.

7.D. A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy a használatba adók nem ellenzik, hogy a használatba vevő vagy a nonprofit társaság a kötelező fenntartási időszakra bármilyen, a területeken lévő turisztikai attrakciók *működtetésére, rendezvények szervezésére, fenntartására* irányuló célra pályázati forrást vegyen igénybe, ha az a beruházással közvetlenül érintett területre elbírált forrással nem összeférhetetlen, erről a használatba adókat előzetesen írásban tájékoztatni köteles.

7.E. A szerződő felek azt is rögzítik, hogy a használatba adók nem ellenzik, hogy a használatba vevő vagy a nonprofit társaság a kötelező fenntartási időszakra bármilyen, a területeket érintő *eszközbeszerzés beruházásra* irányuló célra pályázati forrást vegyen igénybe, ha az a területekre elbírált forrással nem összeférhetetlen, ehhez azonban a használatba adók előzetes írásbeli hozzájárulása és a beszerzett dolog későbbi jogi helyzetének kétoldalú szabályozása szükséges a pályázati forrásokkal összhangban. A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy a felépítmény részét képező alkotórész, tartozék beszerzése és a felépítendő főépület (a továbbiakban: felépítmény vagy főépület) értékét növelő beruházást a használatba vevő vagy a nonprofit társaság – a pénzügyi elszámolás elnehezede végett - nem végezhet.

7.F. A szerződő felek megállapodása alapján ezen időszakban az ingatlanok területén a tulajdonosok és családtagjai, megbízottjai időlegesen és ingyenesen jogszerűen, bármikor tartózkodhatnak, pályázati célok megvalósulását nem korlátozva használhatják, a terület biztonsági felvételeihez hozzáférhetnek és azokat – a hatályos adatkezelési jogszabályok betartásával - felhasználhatják. A használatba adók a műszaki átadás-átvételi eljárásán részt vesznek, a terület és a felépítmény kulcsainak egy példányát magánál tarthatják.

7.E. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba adók a nonprofit társaság személyéről tudomással bírnak, azt, mint működtetőt mindketten elfogadják; a szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben bármilyen oknál fogva más nonprofit társaság venné át a kötelező fenntartási időszakra a területek, felépítmények és attrakciók működtetést, azt közölni köteles a tulajdonosokkal.

7.G. A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben akár a használatba vevőnek, akár a nonprofit társaságnak bármilyen oknál fogva harmadik személy irányába helytállási kötelezettsége keletkezne, azért a használatba adók semminemű felelősséggel nem tartoznak (amennyiben pedig mégis helytállásuk keletkezne, azt a helytállás mértékéig a használatba vevő téríti meg számukra).

7.H. A szerződő felek megállapodása alapján sem a használatba vevőnek, sem az általa megbízott nonprofit társaságnak jelen pályázat kapcsán a kötelező fenntartási időszakban semmilyen dologra elviteli joga (ius tollendi) – az Együttműködési megállapodás céljával összhangban - nincs.

7.I. A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a használatba vevő vagy általa megbízott nonprofit társaság a beruházás kötelező fenntartásának időszakára a Támogatói okiratban foglaltakat nem tudja vállalni, a használatba vevő - a Támogatói okiratba foglalt szankciókon kívül - a használatba adóknak mindösszesen 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió Forint meghíúsulási kötbér összeget köteles megfizetni a 11. pontban megjelölt körülményekre is tekintettel.

7.J. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő által megbízott nonprofit társaság a jelen pontban megjelölt működtetést más, nonprofit társaságnak a jelen pontban megjelölt időszakra átadhatja, erről használatba vevő vagy a nonprofit társaság használatba adókat előzetesen, írásban tájékoztatni köteles.

8.-10. Jogok és kötelezettségek a kötelező fenntartási időszak lejártát követő tizenötödik évig

8.A. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonosok a kötelező fenntartási időszakot követő tizenötödik év végéig a használat, hasznosítás és birtoklás jogosultságát – az ott megjelölt kötelezettségekkel – a kialakítandó funkciók és jelen megállapodásban megjelölt célokkal összhangban, azok megtartásával az alábbiak szerint biztosítják a használatba vevőnek vagy az általa megjelölt társaságnak, a használatba vevő pedig a használat, hasznosítás és birtoklás jogosultságát vállalja a jelenleg külterületi ingatlanon a 8.-10. pontban fogalt eltérésekkel.

8.B. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a külterületi ingatlan kizárólagos használatának, hasznosításának és birtoklásának joga nem terjed ki *egyrészt* a tulajdonosok által működtetendő főépületre, valamint az annak megközelítését és annak parkolását szolgáló területre, közvetlen lehatárolt környezetésre, *másrészt* az időközben nem a 2. pontban megjelölt pályázati forrásból a tulajdonosok által megvalósítandó és kialakítandó dolgok, különösen az esetleges további felépítmények, ingóságok, attrakciók, stb..... működtetésére (a továbbiakban: tulajdonosi használatba kerülő egységek). A tulajdonosok vállalják, hogy a tulajdonosi használatba kerülő egységek bevételeiből finanszírozzák a felépítménnyel kapcsolatos kiadási, karbantartási, biztosítási és egyéb költségeket.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba vevő és a tulajdonosi használatba kerülő egységek gazdaságos fenntartása és működtetése érdekében folyamatosan (de legalább negyedévente) egyeztetnek egymással.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonosok a felépítmény földszinti részét a használatba vevő vagy az általa megjelölt társaság által szervezésre kerülő rendezvényt látogatók igénybe vehetik a helyiségek jellegének megfelelő célra a tulajdonosok által kialakítandó nyitvatartási időben vagy ettől eltérő időszakban – a tulajdonosok döntése alapján - előzetes írásbeli megállapodással, legalább 90 nappal előre egyeztetve.

8.C. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonosi használatba nem kerülő egységek mindennemű bevétele a használatba vevőt vagy az általa megbízott társaságot illeti meg, így különösen a szervezésre kerülő rendezvény hozadékaként a belépők, helypénzek, felépítményen kívüli vendéglátóhelyek bevételei, stb.....

8.D. A szerződő felek – a 8.B. és 8.C. pontokkal összhangban – abban is megállapodnak, hogy a külterületi ingatlan azon, tulajdonosi használatba kerülő egységeire, amelyekre a használatba vevő kizárólagos használata, hasznosítása és birtoklása nem terjed ki, a 7. pontban egyébként a használatba vevőt terhelő kötelezettségeket értelemszerűen a tulajdonosok viselik.

8.E. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a használatba vevő nem él vagy időközben felhagyna a 8.A.-8.D. pontban foglalt működtetési kötelezettséggel, a 8.A. pontban biztosított lehetőség minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik és amennyiben a használatba vevő az ingóságokat nem viszi el, nem léphet fel a tulajdonosokkal szemben semminemű anyagi ellentételezés (kompenzálás) iránti igényvel, ingóságok használatának megtérítése iránti igényvel, mivel azok a jelen pont gondolatjelei mögötti megvalósítást szolgálják. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy erre az esetre a tulajdonosok vállalják, hogy az Önkormányzat választása szerint, amennyiben a használatba vevő egyetlen ingóságot sem visz el a területről az Együttműködési megállapodás 6. pontjában meghatározott célok megvalósulása érdekében a tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy vagy szervezet ezen időszak alatt rendezvényeket szerveznek és évszakonként egy, tárgyév január 31. napjáig írásban előre egyeztetendő időpontokban egy, kettő vagy három napos önkormányzati rendezvény lebonyolítására átadják a használatba vevőnek.

A használatba vevő kijelenti, tudomásul veszi, hogy a rendezvények szervezője ezen esetkörökben a tulajdonosokon kívüli harmadik személy is lehet.

A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a használatba vevő nem él a 8.A.-8.D. pontban foglalt működtetési kötelezettséggel vagy azzal időközben felhagyna, a jelen Együttműködési megállapodásban foglalt jogosultságait másra a kötelezettségek más általi átvállalása esetén átruházhatja, ennek hányában az üzemeltetés joga a tulajdonosokat illeti meg.

A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy ezen esetekben a maradványérték elszámolására kizárólag a használatba adók által megjelölt időpontban kerülhet sor.

A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a használatba vevő nem él vagy időközben felhagyna a jelen pontban foglalt működtetéssel, a 8.A. pontban biztosított kötelezettség minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik és a használatba vevő az ingóságokat elviszi, abban az esetben a maradványérték elszámolására szintén kizárólag a használatba adók által megjelölt időpontban kerülhet sor (az ingóságok használatba vevő általi elvitelekor fennálló szakértő által megállapított értékén). A szerződő felek ezen esetkorre abban állapodnak meg, hogy a használatba adók a szerződés 6. pontjában megjelölt közvetett célok érdekében rendezvényeket szervez.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingóságok vagy azok egy részének elviteli joga a használatba vevőt amennyiben a 8.A. pontban foglalt működtetés során azzal időközben felhagyna és az ingóságokat vagy azok egy részét elviszi, arra a – szintén saját költségére - a működtetés felhagyásától számított 60 naptári nap áll rendelkezésére.

A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben ingóságot érintő rendezvény szervezése folyamatba helyeződik, abban az esetben azon rendezvény megtartásától számított 60 napon belül illeti meg a használatba vevőt az elvitel joga.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy ingóság alatt értik a felépítmény, annak alkotórészei és tartozékai, játszótér, kilátó, kerítés és biztonsági elemek kivételével minden olyan dolgot (hófánk pálya, konténer, színpad, stb...), amely az állag sérelme nélkül, a terület kulturált hátrahagyásával elvihető.

8.F. A szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy ezen, 8. pontban megjelölt időszakban – későbbi elszámolásuk megkönnyítése végett – együttműködnek abban, hogy a felépítmény a hozzá tartozó „felső” környezettel (kb. 5.000.- m²) és a további területek (kb. 2 ha) megosztással önálló helyrajzi számra kerüljenek.

9. A szerződő felek megállapodnak, hogy a 8.A. pontban megjelölt rendezvények lebonyolítása során a személyi és vagyonbiztonság körében felmerülő mindennemű felelősség kizárólag minden esetben a szervezőt, a területen egyébként felmerülő felelősség pedig a terület használatját terheli.

A használatba adók kijelentik, hogy a kialakítandó parkolót, játszóteret, a megépítendő kilátót és a bányászati emlékhelyet ezen időszakban külön, fizikailag is kerítéssel lehatároltan, állandó jelleggel biztosítják a látogatók számára, amelyek így a rendezvényektől függetlenül nyilvánosan látogathatók, a közösség számára elérhetőek lesznek, így ezen 8.-10. pontban megjelölt időszakban ennek fenntartása ide értve a területen keletkező hulladék elszállítását is és az üzemeltetéshez tartozó felelősség az Önkormányzatot terheli abban az esetben is, ha az Önkormányzat a 8.-10. pontban foglaltakkal a kezdeti időszaktól nem él vagy azzal időközben felhagy.

10. A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy a 8-10. pontban megjelölt (esetleg meghosszabbított) időszakban a használatba adó, mint tulajdonos a területeken építésügyileg megengedett vagy építési engedélytől/jóváhagyástól mentes tevékenységgel bármilyen forrásból az idegenforgalom, turizmus fejlődésének céljait szolgáló bármilyen további, a területeket érintő ingatlanfejlesztés vagy eszközbeszerzés beruházást hajthat végre; az így létrehozott dolgot érintő programok, rendezvények szervezésére a használatba vevő kétoldalú, külön megállapodás szerint lehet jogosult.

A használatba adó tulajdonosok a későbbiekben megkötendő, kétoldalú megállapodásokkal a külterületi ingatlan 8.B. pontban meghatározott részeit a 8-10. pont szerint a kötelező fenntartási időszakot követő tizenöt év után is a használatba vevő által elsősorban idegenforgalmi és turisztikai célok lebonyolítása érdekében rendezvényekre átadhatják, esetlegesen harmadik személy bevonásával eseti vagy állandó jellegű rendezvények lebonyolítására – háromoldalú megállapodással - közösen átadhatják.

11. Maradványérték elszámolása

11.A. A szerződő felek a 12. pontban megjelölt beépítéssel történő tulajdonosok vagy az általuk megjelölt társaság tulajdonszerzését az alábbi tényekre és körülményekre tekintettel méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, így a Ptk. 6:98. § (1) és (2) bekezdése szerint a megtámadás jogát jelen szerződésben és külön okiratban is kizárják, egymással szemben anyagi ellentételezést a kötelező fenntartási időszakot követő várhatóan 15. évet követő 30 napon belül várható

elszámolásakor nem támasztanak. A tulajdonosok - amennyiben az felmerül - az átruházás Őket terhelő esetleges közterheinek megfizetését vállalják.

A szerződő felek abban is megállapodnak, hogy a használatba vevő a felépítmény tulajdonjogát – jelen Megállapodás 13. pontja alapján – más, harmadik személy javára semmilyen körülmények között nem idegenítheti el, nem ruházhatja át és nem terhelheti meg.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felépítményre földhasználati jogot alapítani szükségtelen, mivel a tulajdonosok az ingatlanok használatát - a fentiek szerint - biztosítják.

11.B. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a használatba adók által a majdan irányadó, jelen pontban és az ingatlan majdani forgalmi (piaci) értékére figyelemmel megállapított maradványérték elszámolásuk eredményeként a tulajdonosok által ellenérték fizetésére kerülne sor, a tulajdonosok egyoldalú nyilatkozatukkal, belátásuk szerinti időpontban az állami támogatási szabályok szerint (az alábbiakat kumuláltan vagy vagylagosan – erre utal az „illetve” megjelölés) akként teljesítik, hogy:

- elsősorban az ingatlanszakértői értébecslésben megjelölt forgalmi értéket forintban megtérítik, a 11.C. pontban foglaltak beszámításával, illetve amennyiben erre nem, vagy részben lesz lehetőségük a tulajdonosok választása szerint:

- a 8-10. pontban megjelölt feltételekkel meghosszabbodhat a kötelező fenntartási időszakot követő tizenöt év a 8.E. pontban megjelölt esetben (ebben az esetben az elszámolás időpontja a meghosszabbított időtartammal meghosszabbodhat), illetve

- a használatba vevő a felépítmény kivételével, a külterületi ingatlanon lévő és általa beszerzett ingóságokat (az esetlegesen meghosszabbított időtartam alatt vagy azt követően) saját költségére a fenti feltételekkel részben vagy egészben elviheti, illetve

- a külterületi ingatlan esetleges tulajdonjogi megosztását követően fenti felépítmény és annak környezete (kb. 5.000.- m² térmértékkel) a külterületi tulajdonos tulajdonában marad, míg a pályázattal érintett további attrakciókat tartalmazó, legalább hozzávetőleg 20.000.- m² terület pedig a használatba vevő tulajdonába kerülhet (azzal, hogy a használatba vevő, mint leendő tulajdonos – amennyiben az szükséges – bejárési szolgalmi jogot biztosít a felépítmény és annak környezete (kb. 5.000.- m² térmértékkel) tekintetében, illetve

- amennyiben az előbbire nincs lehetőség és mód a tulajdonosok és a használatba vevő osztatlan közös tulajdonába kerül a külterületi ingatlan akként, hogy használati megállapodással a felépítmény és a hozzá tartozó kb. 5.000.- m² terület a tulajdonos tulajdonában és használatában marad (1/5 rész), a további hozzávetőleg 2 ha terület pedig a használatba adó tulajdonába és használatába kerül (4/5 rész), illetve

- a külterületi ingatlanra vagy a kettővel feljebb módon megjelölt megosztás után kialakítandó önálló ingatlanra vagy az előbbi bekezdés szerinti módon megjelölt 1/5 részre a használatba vevő javára a 11. pontban rögzített és kölcsönösen elfogadásra kerülő elszámolásuk erejéig jelzálogjogot alapítanak, s a tulajdonos ahhoz képest öt éven belüli ingatlan eladása esetén az elszámolást abból rendezi a használatba vevő irányába, illetve

- jelen Együttműködési megállapodásban megjelölt belterületi ingatlan és esetleg további ingatlanok használatát a meghosszabbított időtartamra vagy azok tulajdonjogát megszerezheti abban az esetben is, ha időközben azokra felépítmény vagy ingóság kerül elhelyezésre (utóbbi esetben az ingósággal vagy anélkül).

11.C. A szerződő felek rögzítik, hogy a 11.A. pont szerinti méltányosságot és arányosságot az alábbi körülményekre alapítják, valamint az elszámoláskor az alábbi tételeket veszik figyelembe, mint használatba adók által nyújtott szolgáltatási ellenértéket (beszámítással):

- a külterületi ingatlant annak tulajdonosa a pályázat benyújtása, 2022. évtől a megvalósításig nem használhatja, hasznosíthatja és birtokolhatja földként, így földalapú támogatástól, haszonbértől, stb..... esik el (mértéke 2023-ban évi hozzávetőleg mindösszesen hozzávetőleg 700.000.- Ft, amely időszakra számított évekre vonatkozó évenkénti inflációs ráta megnöveli),

- a külterületi ingatlan tulajdonosa a kötelező fenntartási időszakot követő 15 évben vagy a meghosszabbított időszakban várhatóan legalább kb. 2 ha tekintetében bérleti díjtól esik el (a beszámítás során ennek mértékét 2023-ban 300.- Ft/m²/év alapján állapítják meg, amely a kötelező fenntartási időszakot követően a 2023-tól eltelt évek évenkénti inflációs ráta szerint növelt összegében kerül megállapításra), a bérleti díj meghatározásánál felek figyelembe vették a megállapodás megkötésekor érvényes átlagos éves bérleti díjakat; a 15 éves időszakra kalkulált bérleti díj – mint meghíúsulási kötbér - az elszámolásnál abban az esetben is beszámításra kerül, ha a használatba vevő a jelen megállapodás szerinti használat jogával nem élne vagy azzal idő előtt felhagy (lásd.: 8.E. pont);

- a külterületi ingatlant annak tulajdonosa 2021-ben megvásárolta, jelen Együttműködési megállapodás megkötéséig, a kötelező fenntartási (és esetlegesen a 8. pont szerinti) időszak alatt nem értékesíti és nem terheli meg az ingatlant (vétélár 2021.04.21-én 3.500.000.- Ft), az ingatlan vételárát használatba adó nem kívánja a beszámításnál figyelembe venni, tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalmi szakértői véleménynél már hozzáadott értéként hivatkozik a terület által biztosított panorámára;

- a külterületi ingatlant annak tulajdonosa művelés alól saját költségére kivonhatja (mértéke 2023-ban várhatóan 44,30Ak és 88.000.- Ft / AK alapján kb. 3.900.000.- Ft),

- a területek határvonalait saját költségükre kiméretik (mértéke 2023-ban kb. 150.000.- Ft),

- a külterületi ingatlant annak tulajdonosa földművesként a nem földként történő további használattal kapcsolatos esetleges szankciókat viseli (mértéke jelenleg nem ismert),

- a belterületi ingatlant annak tulajdonosa a kötelező fenntartási időszak időtartama alatt nem használja, hasznosítja és birtokolja az indítóponttól és a pályázat sikerétől eltérő célra,

- a külterületi ingatlan használatának, hasznosításának és birtoklásának jogát a 8. pontban foglalt feltételek szerint biztosítja, fenntartja a használatba vevőnek, abban az esetben is, ha az a 8. pontban foglaltakkal nem él vagy azzal felhagyna,

- a területen létesítendő dolgok tulajdonjogának megszerzésére tekintettel felmerülő esetleges terhek megfizetését vállalják (mértéke jelenleg nem ismert),

- a területekre saját költségükre idegenforgalmat, turizmust szolgáló beszerzést valósíthatnak meg (mértéke jelenleg nem ismert),

- a területeket a kötelező fenntartási időszak végéig, illetve a jelen Megállapodásban meghatározott időtartam alatt, a Megállapodásban rögzített terjedelemben (és esetlegesen a külterületi ingatlant a

8. pont szerint) más használatába, hasznosításába és birtokába nem adják,

- a külterület tulajdonjogát annak tulajdonosa a kötelező fenntartási időszakot követő tizenöt éven belül csak úgy értékesítheti, hogy az esetleges vevőt jelen Együttműködési megállapodás átadásával tájékoztatja,

- a szerződés 1.C. pontjában megjelölt „know-how” (a beszámítás során figyelembe vételre kerülő értéke hozzávetőleg a teljes, pályázati forrásból megvalósítandó projekt értékének 5%-a),

- belátása szerint a használatba adó tulajdonosok a későbbiekben megkötenődő, kétoldalú megállapodásokkal az ingatlanokat a 8-10. pont szerint a kötelező fenntartási időszakot követő tizenöt év után is a használatba vevő által lebonyolítandó rendezvényekre átadhatják, vagy háromoldalúan, harmadik fél szervező bevonásával hasznosíthatják.

11.D. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy elszámolásuk semmiképpen nem eredményezheti a használatba vevő fizetési kötelezettségét, még abban az esetben sem, ha bármely oknál fogva – vis maior: különösen tűz, természeti katasztrófa, földcsuszamlás, stb..... - a beszámított összeg meghaladja a felépítmény értékét. A szerződő felek megállapodása alapján a felépítményre a biztosítást minden esetben annak használója viseli. A szerződő felek megállapodása alapján amennyiben a biztosítás nem lenne megbontható (felépítményre és egyéb ingatlanrészekre), de az már a tulajdonosokat fogja terhelni, abban az esetben Ők térítik meg a biztosítónak, a felépítményt érintő biztosítási esemény során kifizetésre is Ők lesznek jogosultak.

A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a használatba vevő – pontosan arra tekintettel, mert a terület és a felépítmény tulajdonjoga a használatba adókat illeti meg – a használatba adókon vagy jogutódjaikon vagy az általuk megjelölt személyen kívül mással nem számolhat el, mivel az nem kívánatos állapotot és további rendkívül nehéz elszámolási helyzetet eredményezne.

11.E. A szerződő felek a felépítmény majdani forgalmi (piaci) értékét a kötelező fenntartási időszakot követő 15. évet követő 30 napon belül a helyszíntől elvonatkoztatva a 18. pontban megjelölt vagy a tulajdonosok által felkért forgalmi szakértővel állapítják meg, amortizációval, továbbá a tulajdonosok által időközben a felépítményen vagy abban elvégzendő beruházások és állagmegóvó munkálatok ellenértékével csökkentve. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a pályázat során kialakításra kerülő ingatlan forgalmi értékét a helyszín (illetve a helyszín által nyújtott panoráma) jelentősen növeli, mely értéknövekedést tulajdonosok a végső elszámolás során nem térítik meg, tekintettel arra, hogy azt gyakorlatilag ők maguk biztosítják. A szerződő felek vállalják, hogy ennek figyelembe vételével készítetik el az ingatlanforgalmi szakértői véleményt; a négyzetméterárak megállapításakor kizárólag az épület szerkezeti adottságait és állagát veszik figyelembe, annak helyét, elhelyezkedését és üzleti értékét nem.

11.F. A szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a tulajdonosoknak a kötelező fenntartási időszakot követően előteljesítésre lehetőségük van; továbbá az elszámolás határideje a 11.B. pont alapján az ott leírtak szerint későbbi időpont is lehet.

12.-13. Ráépítés, hozzáépítés, elbirtoklás, kisajátítás, osztott tulajdon, közös tulajdon kizárása, beépítés következményei

12. A szerződő felek megállapodnak, hogy a területre történő felépítmények, létesítmények vonatkozásában a ráépítés, hozzáépítés, elbirtoklás jogkövetkezményeinek alkalmazását mind a használatba vevő, mind bármely általa a területet használó társaság tekintetében kizárják, a kisajátítást a használatba vevő tekintetében kizárják, továbbá megállapodnak abban, hogy a területen elhelyezésre kerülő – építésügyi besoroláshoz igazodó elsősorbanvendéglátó, üzlet,

lakóház, stb..... - felépítmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetése is csak és kizárólag a terület tulajdonosa javára történhet.

13. A szerződő felek rögzítik, hogy a Polgári törvénykönyv 5:69 §-ában rögzített, beépítésre vonatkozó szabálya alapján az ingatlanok tulajdonosának 11. pont szerinti tulajdonszerzését elismerik a felépítmény és más a területeken elhelyezendő és létrehozandó ingóságok vonatkozásában is, a felépítmény jogi sorsa osztja az ingatlan (földterület) jogi sorsát, ezáltal sem osztott, sem közös tulajdon nem keletkezik.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba adók a beépített anyagok tulajdonjogát a kötelező fenntartási időszakot követő naptól számított tizenötödik év másnapján a 11. pont rendelkezései szerint megszerzik, a 11. pontban foglaltak ellentételezéseként (attól függetlenül, hogy a használatba vevő él-e a kötelező fenntartási időszakot követő 15 évben a 8-10. pontban foglalt lehetőséggel - mivel annak lehetősége biztosított).

14.-16. Területek megközelítése, közművek kiépítése

14. A szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a **gyalogos** bejárás a területekre várhatóan a MÁV hozzájárulásával, és a Dudar külterület 0123/3 és belterület 1202/1 hrsz-ú ingatlanokra alapított szolgalmi jogok alapján a **személyautós** bejárás pedig várhatóan a Postahivatal és a telefonközpont által közrefogott közútról (279/8, 0128/13 és 291 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú utakon) lesz biztosított.

A szerződő felek azt is rögzítik, hogy a közművek területekre történő vezetése kapcsán elsősorban a személyautós útvonal, másodsorban a gyalogos útvonal mentén vagy – amennyiben ezekre technikailag nem lesz lehetőség – harmadlagosan környező ingatlanok teljes vagy részleges kisajátításával, szolgalmi jogok alapításával valósulhat meg.

15. A szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a beruházás kivitelezéséhez szükséges, a külterületi ingatlan művelés alóli végleges kivonást eredményező földhivatali és jogi eljárást a használatba adók lefolytatják, a használatba vevő pedig a beruházás kivitelezéséhez szükséges önkormányzati településrendezési eljárásokat elvégzi (..... különleges területbe sorolással.....), a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) pedig annak megfelelően módosítja, hogy a pályázati dokumentációban megjelölt tartalom maradéktalanul megvalósulhasson. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a használatba adó a területet saját költségükre időközben művelés alól véglegesen kivonják (11.C. 5. tétel), a használatba vevő viszont a jelen pontban foglalt vállalását nem teljesítené vagy visszavonná, köteles megtéríteni a kivonás díját és esetlegesen a belterületbe vonás többletköltségeit és többletkiadásait.

16. A szerződő felek a 14. és 15. pontokban megjelöltek eredményességét nem tudják garantálni, így azok eredménytelenségéből eredő károkat egyik fél sem kívánja megtéríteni a másik fél irányába.

17.-..... Egyéb megállapítások

17. A használatba vevő kijelenti, hogy jelen Megállapodást a Képviselő-testület és számú Határozatai alapján írja alá.

18. A szerződő felek kölcsönösen rögzítik azt is, hogy jelen Megállapodás 11.C. pontjának első és második tételét együttesen felkért szakértő (.....) véleménye alapján állapították meg; a szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a későbbiekben további szakértői

számítások merülnek fel különösen a 11.C. pontjában foglaltak tekintetében, azt elsősorban ugyanezen szakértővel vagy jogutódjával készítetik el.

19. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyrészt a szerződéskötésre, jognyilatkozatok megtételére jogosult személyek nevét és elérhetőségeit (telefonszám, e-mail), másrészt a tényleges működtetésben részt vevő megbízottjaik személyét és elérhetőségét (telefonszám, e-mail) elektronikus formában közlik a másik féllel. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fejlécben megjelölt e-mail címekre írt üzenetekkel a jognyilatkozataikat írásban közölnék tekintik.

20. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az időközben felmerülő kérdéseket, módosításokat egymás és a pályázati cél érdekeinek szem előtt tartásával kívánják egyeztetni, ilyennek tekintik a végleges megvalósítás során kialakuló attrakciókat érintő rendelkezéseket is (hiszen jelen Megállapodásban megjelölt attrakciók egyelőre tervezetek).

21. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a területeken kialakításra kerülő rendezvénytér és kávézó fantázianevét és rövidített nevét a használatba adók határozzák meg. Az elnevezésnél használatba adók, tekintettel arra, hogy a terület funkcióját illetően elsősorban közösségi érdekeket szolgál, az önkormányzattal együttműködni kötelesek, azonban a névválasztásnál az önkormányzat véleménye használatba adókat nem köti, azt a későbbiekben szabadon megváltoztathatják.

22. A szerződő felek megállapodása alapján jelen Együttműködési megállapodás az aláírásának napján lép hatályba.

Dudar, 2023.....

dr. Kiss-Jakabné dr. Klein Henrietta
használatba adó vagy tulajdonos

dr. Kiss-Jakab Árpád használatba adó vagy
tulajdonos

Dudar Község Önkormányzata
képv.: Tóth Edina Kitti polgármester
használatba vevő vagy Önkormányzat