

Használati jogviszony keletkezésére vonatkozó magánokirat, és a használati jogviszony gyakorlásának egyes részletszabályait rendező megállapodás

Zalakaros Város Önkormányzata (Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 734334, Adószám: 15734336-2-20, KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 743912, Székhely: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.) – **képviselőiben eljár: Novák Ferenc polgármester**, mint a használati jogviszony kötelezettje (a továbbiakban: **Kötelezett**),

a **Zalaegerszegi Törvényszék** (Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 311586, Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Várkör 2., Adószám: 15311588-1-20, KSH statisztikai számjel: 15311588-8423-312-20 Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 035729), – **képviselőiben eljár: dr. Sorok Norbert elnök**, mint a használati jogviszony jogosultja (a továbbiakban **Jogosult**), valamint

a **Zalakarosi Fürdő Zrt.** (Cégjegyzékszám: 20-10-040042, Adószám: 11341019-2-20, Székhely: 8749 Zalakaros, Termál út 4., A cég statisztikai számjele: 11341019-9604-114-20.) – **képviselőiben eljár: Végh Andor vezérigazgató**, mint a Fürdő Hotel üzemeltetője (a továbbiakban: **Üzemeltető**),

– együtt: **Felek** –

a Kötelezett tulajdonában álló **zalakarosi 297/2 helyrajzi számú**, kivett udvar Fürdő hotel megnevezésű belterületi ingatlanon működő **Fürdő Hotelban a földszint 1. számú szobára kiterjedő használati jogviszony gyakorlásának egyes részletszabályairól** az alábbiakban állapodnak meg **Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete 200/2022.(XI.23.) sz. határozata** alapján.

1. A használati jogviszony jogalapja

1.1. A Felek megállapítják, hogy a Fürdő Hotel a Sport Szálló átépítésével jött létre. Az állami tulajdonú Sport Szállót a Zala Megyei Tanács építtette az 1960-as évek második felében.

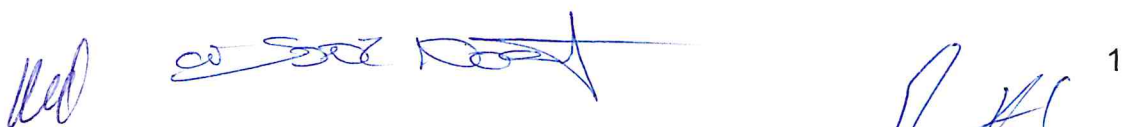
1.2. A Sport Szállóban egy szoba és az ahhoz tartozó közös használatú mellékhelyiségek használatáért az Igazságügyi Minisztérium az építtetőnek 1970-ben 100.000 Ft-ot fizetett, amelynek fejében a Jogosult jogelődje, a Zala Megyei Bíróság az ingatlanon a szobára és az ahhoz tartozó közös használatú mellékhelyiségekre kiterjedő, kizárólagos használati jogot szerzett.

1.3. A használati jog fennállását a Zala Megyei Tanács Végrehajtó Bizottságának Testnevelési és Sporthivatala **1974. február 16. napján** a létesítmény GO32-3/974. számú működési szabályzatának *(1. számú melléklet)* V/b/5. pontjában megállapította. A Jogosult használati jogának jogalapja ezen hatósági határozat.

1.4. A használati jogot a Jogosult jogelődje minden évben, megszakítás nélkül gyakorolta, az éves fenntartási költségekhez az Igazságügyi Minisztérium a használattal arányos, folyamatos támogatást nyújtott.

1.5. A rendszerváltást követően a Sport Szálló a Zala Megyei Önkormányzat tulajdonába került, amely az ingatlant az 1999. március 24. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a Kötelezettnek. A Kötelezett az adásvételi szerződés 9. pontjában tudomásul vette, hogy az ingatlan felépítményében (azaz a Sport Szállóban) a Jogosult jogelődjét egy 16 m² alapterületű szobára és a szoba használatához szükséges közös helyiségekre kizárólagos és határidő nélküli használati jog illeti meg.

1.6. A használati jog fennállását a Jogosult és a Kötelezett képviselője az ugyanezen a napon az eladó közgyűlési hivatalában felvett jegyzőkönyvben is rögzítették. A Felek a jegyzőkönyvbe foglaltan előadták, hogy a közüzemi költségek és az Üzemeltető által nyújtott



szolgáltatások ellenértéke tárgyában külön megállapodást kötnek.

1.7. A Jogosult és az Üzemeltető ezt követően minden évben, legutóbb 2021. június 3. napján megállapodást kötöttek a használati jog gyakorlásának az adott évre hatályos részleteire vonatkozóan.

2. A használati jogviszony gyakorlásának egyes részletszabályai

2.1. A használati jog az alábbiak szerint időben korlátozott:

A) A **szezon** időszakában (május 1. napjától szeptember 30. napjáig) a használati jog elsődlegesen a **Jogosultat** illeti meg. A vendégek számáról, nevééről és a tartózkodás időtartamáról a Jogosult az Üzemeltetőt az érkezés előtt legalább 3 nappal tájékoztatja.

A szezon időszakában az **Üzemeltető** a szobát saját vendégei elhelyezésére akkor hasznosíthatja, amennyiben a Jogosult az Üzemeltető által igénybe venni kívánt napon / napokon használati jogát nem kívánja gyakorolni. Az Üzemeltető igénybevételei szándékát legkorábban az igénybe venni kívánt napot (több nap esetében kezdőnapot) megelőző 7. napon jelezheti. A jelzés alapján a Jogosultnak nyilatkoznia kell arról, az igénybe venni kívánt napra / napokra van-e olyan foglalása, ami az Üzemeltető általi hasznosítást részben vagy egészben kizárja.

B) Szezonon kívül (október 1. napjától április 30. napjáig) a szobát elsődlegesen az **Üzemeltető** hasznosíthatja, saját vendégei elhelyezésére.

Szezonon kívül a **Jogosult** használati jogát akkor gyakorolhatja, amennyiben az Üzemeltető a Jogosult által igénybe venni kívánt napon / napokon a szobát saját vendégei elhelyezésére nem kívánja hasznosítani. A Jogosult igénybevételei szándékát legkorábban az igénybe venni kívánt napot (több nap esetében kezdőnapot) megelőző 7. napon jelezheti. A jelzés alapján az Üzemeltetőnek nyilatkoznia kell arról, az igénybe venni kívánt napra / napokra van-e olyan foglalása, ami a Jogosult általi hasznosítást részben vagy egészben kizárja.

Az Üzemeltető általi hasznosításért a Jogosult díjat nem igényel. Ennek fejében a Jogosultat közüzemi díjfizetési kötelezettség sem az A), sem a B) pontban foglalt időszakra nem terheli. Amennyiben az Üzemeltető a Fürdő Hotel üzemszünetéről dönt, Jogosult használati jog gyakorlása nem biztosítható.

2.2. Az idegenforgalmi adót a szobát igénybe vevők közvetlenül az Üzemeltetőnek fizetik meg, aki erről bizonylatot állít ki.

2.3. A használati jogviszonnyal érintett időszakban az Üzemeltető saját személyzetével és eszközeivel a Jogosult részére a következő **szolgáltatásokat** nyújtja: takarítás, ágyneműcsere, mosás és kisebb karbantartási munkák elvégzése. E szolgáltatásokért a Jogosult **napidíjat** fizet, amelynek összege a 2023. évre vonatkozóan bruttó **5000 Ft éjszaka/szoba**.

A napidíjról az Üzemeltető számlát állít ki a Jogosult felé. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Jogosultnak csak a ténylegesen igénybe vett napok után kell a napidíjat megfizetnie.

A szerződő felek a napidíj összegét minden év április 15. napjáig **felülvizsgálják**. Amennyiben nem jutnak megegyezésre, a napidíj a Központi Statisztikai Hivatal által közölt, az előző évben a szolgáltatások fogyasztói árára vonatkozó fogyasztóiár-index szerinti mértékben emelkedik. Ez nem zárja el az Üzemeltetőt attól, hogy a körülmények lényeges változására hivatkozással a napidíj összegének megállapítása iránt bírósághoz fordulhasson.

2.4. Az Üzemeltető minden évben külön ajánlatot tehet a Jogosult részére félpanziós és / vagy csak reggelit magában foglaló ellátásra. E díjakat az Üzemeltető szabadon határozza meg, azokra a 2.3. pont második bekezdésében foglalt szabályok nem irányadók.

2.5. Üzemeltető vállalja, hogy a Jogosultnak **10% kedvezményt** biztosít a **fürdőbelépők árából**.

3. A használati jogviszony megszűnése

3.1. A használati jogviszony megszűnik

- a) 10 év határozott idő elteltével, azaz 2032. december 31. napján, **vagy**
b) a határozott idő letelte előtti azon év december 31. napján, amely évben a Kötelezett bejelenti, hogy
- a Fürdő Hotelt eltérő célra kívánja hasznosítani, vagy
 - azt értékesíteni szándékozik, és
- a Jogosultnak a használati jog tárgya helyett Zalakaros városában a határozott idő hátralévő részére másik, a Jogosult számára elfogadható (a jelenlegihez hasonló méretű és felszereltségű) szobát felajánlani nem tud.

3.2. A 3.1. b) pontja szerinti elfogadott szobafelajánlás esetében a használati jog az új helyszínen a határozott idő leteléig, azaz 2032. december 31. napjáig a Megállapodásban foglalt feltételekkel változatlanul fennmarad.


3.3. Elfogadott szobafelajánlás hiányában a Kötelezett a használati jog értékét megváltja. A megváltási árat a Jogosult és a Kötelezett közösen megbízott ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján határozzák meg. Egyező akarat hiányában mind a Jogosult, mind a Kötelezett kérheti a megváltási ár bíróság általi megállapítását.

3.4. A használati jogviszony bármilyen módon való megszűnésekor a Jogosult mindazt, amit saját költségén a szobában elhelyezett, állagsérelem nélkül leszerelheti és elszállíthatja.

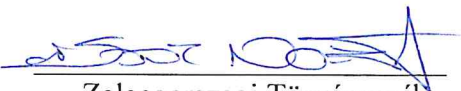
4. Megbízás és meghatalmazás

4.1. A Felek jelen magánokirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák és meghatalmazzák a Csetneki Ügyvédi Irodát (székhely: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42., adószám: 18961340-2-20), ügyintéző: Dr. Csetneki Gábor ügyvéd (KASZ: 36058437)

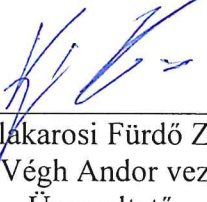
Zalakaros, 2022.december 16.


Zalakaros Város Önkormányzata
képviseli: Novák Ferenc polgármester
Kötelezett

Zalakaros, 2022.december 16.


Zalaegerszegi Törvényszék
képviseli: dr. Sorok Norbert elnök
Jogosult

Zalakaros, 2022.december 16.


Zalakarosi Fürdő Zrt.
képviseli: Végh Andor vezérigazgató
Üzemeltető



ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem:

Dr. Csetneki Gábor ügyvéd, Csetneki Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.

Kamarai azonosító szám: 36058437

Zalakaros, 2022. december 16.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte irták alá vagy az okiratot szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

