

Ideiglenes üzemeltetési szerződés

amely

létrejött egyrészről a **ZOOM Mozgókép-és Médiaműhely Alapítvány** (2000 Szentendre, Alkotmány u.14), az alapítvány nyilvántartási száma AM-2357, képviselőjében Szondy Andrea alapítványi elnök a továbbiakban **Üzemeltető**,
másrészről **Szentendre Város Önkormányzata** (2000 Szentendre, Városház tér 5.), képviselőjében Miakich Gábor polgármester a továbbiakban **Megbízó**

1. A jelen üzemeltetési szerződés tárgya a Szentendre Város Önkormányzatának tulajdonát képező, szentendrei 1795 hrsz-ú, természetben Szentendre, Duna korzó 18 szám alatt található ingatlanban lévő 105., 106. és 107. számú helyiségei mozi teremként, valamint kulturális, oktatási és szakmai központként történő üzemeltetése a jelen szerződés 4. pontjában, valamint az 1. sz. mellékletben foglaltak szerint, továbbá az 1. emeleti vizesblokkok és az 1. sz. mellékletben rögzített folyosórészek nem kizárólagos használata. A 3043 m² területű ingatlan jelenleg közpark és irodaház ingatlan-nyilvántartási megjelölésű. Az ingatlan tulajdonosa 530/3043-ad részben a Magyar Állam, mely ingatlanrész a Kincstári Vagyoni Igazgatóság kezelésében van. A tulajdoni arányoknak megfelelően birtokukban lévő helyiségeket a beruházás nem érinti, tájékoztatásuk megtörtént.
2. A Megbízó az 1. pontban megnevezett ingatlan részt ideiglenes, határozott idejű üzemeltetésre átadja az 1. sz. mellékletben rögzített helyiségekhez tartozó felszerelési és berendezési tárgyakkal együtt Üzemeltetőnek 2006. január 01-től 2006. június 30-ig. Az Üzemeltető részéről az artmozi üzemeltetés elindításának feltétele a mozi jogerős használatbavételi engedélyének megléte, melynek biztosítása megbízó kötelezettsége. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a jogviszonyt a Felek egymás kölcsönös megalégedésére folytatják, a további üzemeltetés feltételeiről, az üzemeltetési tapasztalatok alapján, és az épület egyéb bérlőinek a mozi üzemeltetésével kapcsolatos észrevételeit figyelembe véve hosszú távú megállapodást kívánnak kötni. Amennyiben felek—nem kötnének hosszú távú működtetési szerződést, úgy megbízó köteles megtéríteni Üzemeltetőnek az ideiglenes üzemeltetés időszakában, vagy annak előkészítésével közvetlenül felmerült a mozi üzemeltetésével kapcsolatos, számlával igazolt azon - meg nem térült - kiadásait, amelyeket a jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmaz. A 100 ezer forintot meghaladó - meg nem térült – fenti kiadásokat Megbízó kizárólag akkor téríti meg, amennyiben azok alapjául szolgáló kötelezettségvállaláshoz Megbízó képviselője írásban előzetesen hozzájárul.
3. Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy Üzemeltető a mozi büféjének üzemeltetésére 5 éves időtartamra kezdeményezze háromoldalú üzemeltetési szerződés megkötését, mely szerződés hatálybalépésének feltétele Megbízó jóváhagyó aláírása.
4. Üzemeltető a használatba adott vagyont nem terhelheti meg. Abban az esetben, ha felek közötti jelen szerződéssel szabályozott jogviszony megszűnik, Üzemeltető cserehelyiségre nem tart igényt, a használatba adott vagyont

haladéktalanul, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja Megbízó birtokába.

5. Az 1. pontban megjelölt ingatlan átadás-átvétele során a Megbízó és az Üzemeltető jegyzőkönyvbe veszik az ingatlan megtekintett és elfogadott állapotát, a helyiségekhez tartozó felszerelési és berendezési tárgyakat, mely jegyzék a jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi. Az ingatlanrész állapotát a használatbavételi engedély rögzíti. Az átadás-átvétel során az üzemeltető jogosult saját műszaki ellenőrt bevonni és az általa adott szakvéleményt az említett jegyzőkönyvhöz csatolni. A bizonyíthatóan beruházási hiányosságból eredő károkért az üzemeltetőt semmilyen felelősség nem terheli. Az Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a mozi kialakítását pénzügyileg részben finanszírozó pályázat art-mozi működtetését írja elő és ennek megfelelően a szentendrei P'art Filmszínház (2000. Szentendre, Duna-korzó 18) art-mozi besorolásnak megfelelő műsorstruktúrával köteles működtetni.
6. A részletes műsor-, illetve programstruktúra, valamint az ingatlanban végezni tervezett további tevékenységek részletes listája a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képezi. Az Üzemeltető továbbá vállalja, hogy a ZOOM Mozgókép- és Médiaműhely Alapítvány céljaihoz híven, az art-mozi üzemeltetésével összhangban a mozgókép és médiakultúra fejlesztését támogató tevékenységek (mozgókép- és médiaismeret tanár továbbképzés, kihelyezett iskolai mozgókép- és médiaoktatás, szakképzés, ismeretterjesztés, klub és szakkör tevékenységek, műhelymunkák) tervezését, szervezését lebonyolítását vállalja, valamint ezek otthonául is szolgál.
7. Az Üzemeltető kijelenti, törekszik arra, hogy a működtetést egyéb tevékenységekkel kiegészítse, az egyéb (art-mozi tevékenységhez kapcsolódó, kulturális jellegű kereskedelmi és vendéglátó) tevékenységekből származó bevételeit az art-mozi és a mozgókép kultúra terjesztésére, illetve a város kulturális életében való megjelenítésére fordítja, összhangban a ZOOM Mozgókép- és Médiaműhely Alapítvány alapítói üzenetével és alapító okiratával. (ilyen tevékenységek: a büfé-üzemeltetés, könyv és hanglezmez árusítás, videó kölcsönzés, oktatás, rendezvények lebonyolítása stb.)
8. A Megbízó e szerződésben szereplő ingatlanrészt mozi üzemeltetésre, valamint a fent említett kulturális célokra és azokat segítő tevékenységekre bérleti díj mentesen az Üzemeltető rendelkezésére bocsátja. A felsoroltak közművelődési jellege és a város kulturális koncepciójába való illeszkedéséből adódóan a Megbízó nem tart igényt részesedésre a mozi üzemeltetéséből származó bevételekből, ameddig azok az art-mozi működtetését és fenntartását szolgálják.
9. Megbízottat Megbízó jelen szerződés időtartama alatt havi bruttó 130.000.-Ft támogatásban részesíti. Ezt a támogatást olyan formában nyújtja, hogy megbízási szerződéssel biztosítja a kiegészítő portaszolgálat működését az ART mozi működésének idejére, a 18. pontban részletezettek szerint, minden olyan időpontban, mely meghaladja az épület rendes nyitva tartását. Az épület rendes nyitvatartási ideje: hétköznapokon reggel 7 és 20 óra között.
10. Az üzemeltetéssel kapcsolatos közműköltségek (víz, külön villany, fűtés) jelen szerződés időtartama alatt Megbízót terhelik.

11. Üzemeltető a rendezvényei közben és után a takarítást saját költségén folyamatosan köteles megszervezni. Az épületben általa, valamint alvállalkozói által nyújtott szolgáltatásokkal kapcsolatban keletkezett, illetőleg rendezvényei látogatói által elhagyott hulladék, szennyeződés eltakarításáról haladéktalanul, a 18 óra után véget érő rendezvények esetében is legkésőbb másnap reggel 8 óráig köteles gondoskodni.
12. Az Üzemeltető köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni a fent megfogalmazott célok szellemében, valamint köteles az általa kizárólagosan használt helyiségek burkolatainak, nyílászáróinak, és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről, valamint a falak festéséről gondoskodni, azt jó karban tartani, összességében a beruházás értékét megőrizni. A mozi beruházással összefüggő garanciális és szavatossági eseteket a Megbízó érvényesíti saját kezdeményezése vagy az Üzemeltető bejelentése alapján. Megbízó tulajdonában lévő mozi-technikai berendezések javítási költségei a Megbízót terhelik, amennyiben a meghibásodás nem a rendeltetésszerű használat következménye. A mozi berendezések szervizelési kötelezettsége és annak költségei Üzemeltetőt terheli.
13. Az épület általános karbantartása, a központi berendezések (fűtés, elektromos, egyéb vezetékek) állandó üzemképes állapotban tartása Megbízót terhelik. Meghibásodás esetén Üzemeltető jelzésére Megbízó a hiba elhárításának megkezdéséről haladéktalanul, legkésőbb három munkanapon belül gondoskodik. Megbízó a hiba elhárítására vonatkozó felróhatóan késedelmes eljárásából adódó károk megtérítésére köteles.
14. Az Üzemeltető tevékenységével összhangban jogosult alvállalkozó közreműködését igénybe venni. Köteles ellenőrizni, hogy alvállalkozója a tevékenysége végzéséhez szükséges engedélyekkel és egyéb feltételekkel rendelkezik. Saját, vagy alvállalkozója tevékenységéből, valamint szabálytalan – így például engedély nélküli, vagy engedélytől eltérő - működésből eredő károk megtérítésére Üzemeltető köteles.
15. Az Üzemeltető köteles a tevékenységével kapcsolatban felmerülő kockázatokra - a tűz-, rongálási károkra - jelen szerződés tárgyát biztosítási szerződésben biztosítani. Az épület egésze biztosításának terhére a Megbízó viseli. Amennyiben Üzemeltetőnek módjában állna szponzori szerződés keretében biztosítási szerződést kötni, úgy felek az ajánlat ismeretében tárgyalnak a szerződés jelen szakaszának módosításáról.
16. A működtetés során az Üzemeltető ezúton is kötelezi magát a hatályos önkormányzati előírások (zajrendelet, reklám-rendelet, stb.) betartására.
17. A Megbízó az ingatlanrészt jogosult évente az eddigi gyakorlat szerint 5 alkalommal díjmentesen igénybe venni nem mozi céljára. Ezt a szándékát köteles 30 nappal a tervezett rendezvény előtt az Üzemeltető tudomására hozni.
18. Üzemeltető az ingatlan részt reggel 8 és este 23 óra között, szombaton reggel 8 és 24 óra között jogosult használni. A büfé és a mozitermek behatolás riasztóval védettek. A belépő és kilépő személyek mozgása egyedi kódokkal azonosítható.

A szerződő felek ennek tudatában vannak, és saját kóddal rendelkeznek, melyet nem hoznak 3. személy tudomására. Az üzemeltető egy átjáróhoz kap kulcsot, amely a büfé mellett, a ruhatárhoz vezet. Más átjáróhoz kulcs az üzemeltetőt nem illeti meg.

19. Üzemeltető jogosult az ingatlan homlokzatán mozi-propagandát, illetve vitrint elhelyezni, a vonatkozó hatályos önkormányzati rendeletnek és egyéb jogszabályoknak megfelelően.
20. Üzemeltető jogosult a mozi üzemeltetéséhez kapcsolódóan a ZOOM logó használatára, amely a következő:



21. Megbízó jogosult Üzemeltető szerződés szerű működését ellenőrizni.
22. Üzemeltető elsősorban az artmozi minősítésnek megfelelően, de az épület egyéb helyiségeit használó harmadik személyek jogait és jogos érdekeit szem előtt tartva végzi tevékenységét, szervezi programjait.
23. Abban az esetben, ha
 - a) Bizonyíthatóan üzemeltető rendezvényeivel kapcsolatba hozhatóan az épület egyéb helyiségeibe illetéktelen behatolás, vagy azokban károkozás történik;
 - b) Bizonyíthatóan üzemeltető által szervezett rendezvények, a rendezvényeken résztvevők az épületben székhellyel rendelkezőket oly módon zavarják, hogy az tevékenységüket jelentősen nehezíti, vagy lehetetlenné teszi;

úgy Felek egyeztetnek a szükséges intézkedések megtételéről. Ha fenti, vagy fentiekhez hasonló, rendzavaró események bizonyíthatóan Üzemeltető felróható eljárására vezethetők vissza, úgy Megbízó jogosult a szerződést azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetni, kivéve, ha Üzemeltető a rendkívüli felmondás okát, és következményeit nyolc napon belül megszünteti.

Megbízó vállalja, hogy az épület bérlői közötti problémamentes együttműködés biztosítása érdekében elkészíti a Szentendre, Duna korzó 18. sz. alatti épület házirendjét 2006. március 31-ig.

24. Megbízó jogosult a szerződést azonnali hatállyal rendkívüli felmondással cserehelység biztosítás és kártérítési kötelezettség nélkül megszüntetni, és más

üzemeltetőt keresni, ha úgy ítéli meg, hogy az üzemeltető bizonyíthatóan nem teljesíti a megbízó NKÖM felé vállalt vetítési és lejelentési kötelezettséget.

25. Az Üzemeltető felmondhatja a szerződést 2 hónapos felmondási határidővel, amennyiben bármilyen okból nem tudná teljesíteni a NKÖM vetítési és lejelentési kötelezettségét, amellyel veszélybe sodorhatná ezen önkormányzati beruházás kötelezettségvállalását.
26. Ha Üzemeltető rendkívüli felmondás alapjául szolgáló magatartást valósít meg, az ebből eredő károkat viselni köteles.
27. A jelen szerződést a Felek csak írásban, mindkét fél kölcsönös akaratnyilatkozata útján, cégszerű aláírással ellátott okiratban módosíthatják.
28. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, illetve az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.
29. Felek a jelen szerződésből folyó jogvitát tárgyalásos úton kísérlik meg rendezni, ennek sikertelensége esetére hatáskörtől függően kikötik a Szentendrei Városi Bíróság és a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

Szentendre, 2005. december

Miakich Gábor
polgármester

dr. Molnár Ildikó
jegyző

Szondy Andrea
alapítványi elnök