

K i v o n a t !

Az Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 23-i Rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvből.

„A döntéshozatalban résztvevők száma: 9 fő.

A Képviselő-testület 9 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

106/2026. (III.23.) K.t. h a t á r o z a t

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m² terület nagyságú **Élményfürdő** épületének bérbeadására vonatkozó – jelen határozat mellékletét képező - szerződés tervezetét azzal, hogy a bérleti jogviszony a *TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056* azonosítószámú, „Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élményfürdő energetikai korszerűsítése” című projekt Irányító Hatósága (Nemzeti Fejlesztési Központ Területfejlesztési Programokért Felelős Főigazgatóság Programvégrehajtási Főosztály) vagy a Közreműködő Szervezet (Magyar Államkincstár Békés Vármegyei Igazgatósága) jóváhagyását követően lép hatályba.

Felkéri Szokolai Ferenc vezérigazgató urat a további szükséges intézkedések megtételére, illetve felhatalmazza, hogy az Irányító Hatóság vagy a Közreműködő Szervezet által előírt további módosításokat, kiegészítéseket saját hatáskörben a szerződésen átvezesse.

Végrehajtásért felelős: Szokolai Ferenc vezérigazgató

Határidő: haladéktalanul

Raffai János sk.
polgármester

K.m.f.

Dr. Tatár Zoltán sk.
jegyző”

A kivonat hitelesül:



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 5904 Orosháza, Fasor utca 3.

Cégjegyzékszám: 04-10-001572

Adószám: 12765452-2-04

képviselőjében: Szokolai Ferenc vezérigazgató (továbbiakban: Bérbeadó)

valamint

Név: **Napsugár Hotel Szállodaüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhelye: 5904 Orosháza, Hívös utca 2-4

adószáma: 28821386-2-04

cégjegyzékszám: 04-09-015513

képviseli: Bazsó József ügyvezető önálló aláírási joggal, mint bérlő (továbbiakban: Bérlő), (külön-külön : "Fél", együttesen: " Felek") között az alábbiak szerint.

- 1) Felek rögzítik, hogy a Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményfürdő (a továbbiakban: fürdőkomplexum) működtetéséről a Bérbeadó gondoskodik. A fürdőkomplexum egy részét képező strandfürdő, a gyógyfürdő, rendezvénytér, kemping, T4 kút Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonát képezi, Bérbeadó azokat Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2018. (I.31.) Kt. határozata alapján üzemeltetési szerződés keretében üzemelteti. A fürdőkomplexum másik része, az Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m² terület nagyságú Élményfürdő épülete Bérbeadó kizárólagos tulajdona, melynek működtetésére a fent említett üzemeltetési szerződés nem terjed ki, így jelen szerződés tárgyát az Élményfürdő épülete képezi.
- 2) Felek megállapodnak abban, hogy fürdőkomplexum részét képező, Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m² terület nagyságú Élményfürdő épületét (beltéri élmény medencék, élmény büfé, élmény terasz, szauna világ, szauna büfé, konditerem, az Élményfürdőhöz közvetlenül tartozó egyéb helyiségeket (kivéve a gyógyászati centrum és a hozzá tartozó fedett medence) (továbbiakban: Bérlemény) **2026. március 24. napjától 90 nap határozott időtartamra 2026. június 21-ig Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi.**
- 3) Felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleti szerződés hatálya alatt Bérbeadóval közösen jogosult használni a fürdőkomplexum működését biztosító átemelő szivattyút, T3 kút szivattyút, H6 kút szivattyút és geotermikus rendszert (továbbiakban: Közmű).
- 4) Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményt **2026. március 24. napján** jogosult birtokba venni.

- 5) Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt bérlő a Bérleményt részletesen áttekintette, annak adottságával, állapotával tisztában van. Bérlő kijelenti, hogy bérleti szándékát az adottságok és az állapot teljes ismeretében hozta meg.
- 6) Felek rögzítik, hogy a Bérlemény érintett a *TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056* azonosítószámú, „Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élmenyfürdő energetikai korszerűsítése” című projekttel. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen bérbeadás nem veszélyeztetheti a projekt megvalósítását, annak céljait, ütemezését, költségvetését, indikátorainak teljesítését, valamint a későbbi fenntartási kötelezettségeket. Jelen bérbeadás ideiglenes jellege lehetővé teszi a fürdőkomplexum folyamatos működését, a projektben tervezett felújítási munkálatok mellett, és a közszolgáltatási jelleg megőrzése is biztosított marad. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bérbeadás nem fogja befolyásolni a projekt tényleges műszaki-szakmai tartalmát, a támogathatóság feltételeit nem fogja érinteni, és nem jelent kockázatot a projekt eredményességére, Felek tartózkodnak minden ezen célkitűzést veszélyeztető magatartástól. Felek rögzítik továbbá, hogy a bérlet időtartama alatt a projekt konkrét műszaki megvalósítása nem kezdődik meg. Bérlő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a projekt műszaki tartalmát érintő változtatást nem hajt végre.
- 7) A bérleti díj összege: 13.000.000,- Ft (azaz tizenhárom-millió forint) + ÁFA / hónap.
- 8) A bérleti díj tartalmazza a Bérlemény használatának a díját és a gépészeti személyzet arányosított munkadíját.
- 9) A díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat és a közös használatú Közmű díjainak használattal arányos díját.
- 10) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat a Bérlő Bérbeadó számlája alapján minden hónap 8. napjáig köteles átutalással a Bérbeadó számlájára megfizetni. A bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a Ptk. 6:155.§ alapján késedelmi kamat felszámítására jogosult.
- 11) Felek megállapodnak abban, hogy tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig a közüzemi díjak és a közös használatú Közmű díjaival egymással elszámolnak. Az elszámolás során az Élmenyfürdő elmúlt év ugyanezen időszaka alatti zárva tartásának ideje alatt (2025. március, április, május hónapokban) keletkezett fogyasztást és a bérlet időtartama alatt keletkezett fogyasztás különbségét veszik alapul.
- 12) Az elszámolás során megállapított díjat a Bérbeadó számlája szerint, az abban meghatározott határidőre a Bérlő átutalással a Bérbeadó részére megfizeti. A közüzemi és Közmű díjainak késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a Ptk. 6:155.§ alapján késedelmi kamat felszámítására jogosult.

- 13) Amennyiben Bérő a bérleti díjat, illetve a 10) pontban meghatározott díjakat határidőre nem fizeti meg, Bérbeadó a Bérőt írásban felszólítja. Ha Bérő a felszólítást követő 15 napon belül sem fizeti meg a tartozását, úgy a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, és a fennálló tartozást jogi úton érvényesíteni.
- 14) Bérő köteles a Bérleményt használatra alkalmas állapotban tartani, állagát megővni, rendeltetésszerűen használni.
- 15) Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő jogosult a Bérbeadóval előre egyeztetett értéknövelő beruházást végezni a Bérleményen. A beruházás költsége a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával, a Felek megegyezése alapján a havi bérleti díjba beszámítható. Amennyiben az értéknövelő beruházás költsége a havi bérleti díjat meghaladja, a többletköltség megtérítésére Bérbeadó nem köteles.
- 16) Bérő vállalja, hogy a Bérleményekkel kapcsolatos üzembe helyezési, a szükséges javítási, a működés során felmerülő karbantartási költségeket (továbbiakban: Költségek) megfizeti. Felek megállapodnak abban, hogy a havi Költségek a havi bérleti díjba beszámíthatóak. Amennyiben ezek összes költsége a havi bérleti díjat meghaladja, a többletköltség megtérítésére Bérbeadó nem köteles. Bérőt terheli az esetlegesen szükséges további engedélyezési költségek megfizetése, azokat azonban nem jogosult a bérleti díjjal szemben érvényesíteni.
Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérő a bérlettel kapcsolatos marketing költségeket nem jogosult elszámolni.
- 17) Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó biztosítja a jogszabályoknak megfelelő képesítéssel rendelkező 5 (öt) fő gépészeti személyzetet.
A személyzet feladata:
- vízforgató és vízkezelő rendszerek felügyelete,
 - vízminőségi paraméterek ellenőrzése,
 - gépi napló, karbantartási napló vezetése,
 - hatósági előírások betartása,
 - gépészeti tevékenységgel összefüggő feladatok elvégzése.
- Az öt fő gépészeti személyzet munkáltatója a Bérbeadó marad. A személyzet a munkáját a Bérbeadó és a Bérő részére is végzi, tevékenységük a feladatuk komplexitásából adódóan nem különíthető el. Bérbeadó felel az általa biztosított műszaki személyzet tevékenységéért.
- 18) Felek rögzítik, hogy Bérő a Bérlemény működtetéséhez szükséges elegendő számú személyi létszámállományt biztosít, azok foglalkoztatásáról saját hatáskörében gondoskodik.
- 19) Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény és a Közmű használata során köteles betartani a vonatkozó közegészségügyi, munkavédelmi, tűzvédelmi és egyéb hatályos jogszabályokat.

- 20)Felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában Bérbeadó érvényes biztosítással rendelkezik. A Bérleményben a bérleti szerződés ideje alatt bekövetkezett biztosítási esemény felmerülését Bérő haladéktalanul köteles jelezni Bérbeadó felé.
- 21)A Bérő felel a Bérleményt használó vendégek biztonságáért, a rendezvények lebonyolításáért, a rendezvények lebonyolításához szükséges egyéb biztosítások megkötéséért, a műszaki rendszerek üzembiztos állapotáért, a vízminőség folyamatos ellenőrzéséért.
- 22)A Bérő vállalja, hogy a Bérlemény használóinak belépőjegy árképzését az orosházi lakosok érdekeit szem előtt tartva, azok számára jelentős kedvezménnyel biztosítja. A kedvezmény mértékéről, módjáról köteles a Bérő a Bérbeadót a kedvezmény biztosítása előtt részletesen tájékoztatni.
- 23)Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó kizárólagos használatában lévő gyógyászati centrum és a hozzá tartozó fedett medence, valamint a Bérő használatában lévő Bérlemény fizikai elkülönítését forgó kapukkal valósítják meg.
- 24)Felek megállapodnak abban, hogy mind a Bérő, mind a Bérbeadó a vendégek látogatását a főpénztáron keresztül biztosítja és a bevételekkel maga rendelkezik.
- 25)Bérbeadó kijelenti, a Bérő elfogadja, hogy Bérő használatával, azzal összefüggésbe hozható tevékenységével okozott károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal, azokért semmilyen módon helyt nem áll.
- 26)Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésének napján a Bérleményt tiszta és rendeltetésszerű állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadja. Amennyiben Bérő e kötelezettségének önként nem tesz eleget, túrni köteles, hogy Bérbeadó az ingatlant birtokba visszavegye.
- 27)Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszony Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének, valamint a 6) pontban megjelölt projekt Irányító Hatósága (Nemzeti Fejlesztési Központ Területfejlesztési Programokért Felelős Főigazgatóság Programvégrehajtási Főosztály) vagy a Közreműködő Szervezet (Magyar Államkincstár Békés Vármegyei Igazgatósága) jóváhagyását követően lép hatályba.

Jelen bérleti szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Orosháza, 2026. március

Orosháza, 2026. március.....

.....
Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató

.....
Napsugár Hotel Szállodaüzemeltető Kft.

Zártkörűen Működő Részvénytársaság
kép.: Szokolai Ferenc vezérigazgató
Bérbeadó

Képv.: Bazsó József

Bérlő