

KÖZBESZERZÉSI
HATÓSÁG
1026 Budapest, Riadó u. 5-11.
Tel.: +36 1 882 8500

Szokolai Ferenc
vezérigazgató részére

Iktatószám: KTF JOG-00268/02/2026
Ügyintéző: dr. Nyerges Éva
dr. Bakanek H. Fatima

Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.

Tisztelt Szokolai Ferenc!

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 187. § (2) bekezdés m) pontja alapján a Kbt. alkalmazása tárgyában írott levelére a **Közbeszerzési Hatóság elvi jellegű jogértelmezés** elősegítése érdekében az alábbi állásfoglalást adja.

Az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: ajánlatkérő) gondoskodik a Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élmenyfürdő (a továbbiakban: Fürdőkomplexum) működtetéséről. A Fürdőkomplexum részben Orosháza Város Önkormányzatának, részben az ajánlatkérőnek a tulajdonában álló ingatlanokból és az azokon található fürdőlétesítményekből áll.

Ajánlatkérő a Fürdőkomplexumot határozott időtartamra (2026. szeptember 22. napjától a fürdő energetikai korszerűsítését célzó TOP_Plus projekt fizikai zárásáig) bérbe kívánja adni. A mellékelt szerződéstervezet alapján a bérlet a bérleti díj (19 500 000 Ft + áfa/hó) és az üzemeltetés költségeinek viselése mellett jogosult a Fürdőkomplexum érintett részének hasznosításából származó belépődíjak összegére. Emellett a bérlet jogosult – a bérbeadó előzetes engedélyével – értéknövelő felújítást végezni, amelynek összege beszámítható a bérleti díjba, továbbá vállalja a bérleménnyel kapcsolatos javítási és karbantartási költségek viselését, amelyek összege ugyancsak beszámítható a bérleti díjba.

Ajánlatkérő álláspontja szerint a tervezett szerződés meghatározó tárgya a Fürdőkomplexumot alkotó ingatlanok és létesítmények határozott időre történő bérbeadása, az abban szereplő működtetési rendelkezések pedig a bérlemény sajátos rendeltetéséhez és rendeltetésszerű használatához kapcsolódnak, a bérleti jogviszony járulékos elemei. A kérdező azzal kapcsolatba kéri a Közbeszerzési Hatóság állásfoglalását, hogy jogszerűen alkalmazható-e a jogügyletre a Kbt. 9. § (8) bekezdés a) pontjában meghatározott kivételi kör?

A Közbeszerzési Hatóság előzetesen rögzíti, hogy a Közbeszerzési Hatóság hatásköre közbeszerzési vonatkozású, általános jellegű jogértelmezési kérdésekben való állásfoglalásra – és nem konkrét, egyedi ügyekben való döntésre – terjedhet ki, ennek megfelelően került kialakításra jelen állásfoglalás.

A Közbeszerzési Hatóság álláspontja szerint az állásfoglalás tárgyát képező ügyben nem alkalmazható a Kbt. 9. § (8) bekezdés a) pont szerinti kivételi kör – tekintettel arra, hogy az a bérleti jog megszerzésére vonatkozik, nem pedig a bérbeadásra.

Az Európai Parlament és a Tanács 2014/24/EU irányelvének (a továbbiakban: Irányelv) 10. cikk a) pontja szerint az Irányelv nem alkalmazandó azokra a szolgáltatásnyújtásra irányuló közbeszerzési szerződésekre, amelyek tárgya föld, meglévő épületek vagy egyéb ingatlan, illetve az arra vonatkozó jogok bármely pénzügyi eljárással történő megszerzése vagy bérlése.

Az Irányelvvel összhangban, a Kbt. 9. § (8) bekezdés a) pontjának megfelelően a Kbt.-t – ha a beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése – nem kell alkalmazni meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése esetén.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 26. § (3) bekezdése alapján az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok különösen: a földhasználat, a haszonélvezet és használat, a bérleti jog, az építményi jog, a szolgalmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak (víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, villamos energia hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj) megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok.

Megjegyzendő, hogy a Kbt. 9. § (8) bekezdés a) pont szerinti kivételi kör egyik kritériuma, hogy kizárólag szolgáltatásmegrendelés tárgyú beszerzések esetén jelent kivételt a közbeszerzési eljárás lefolytatásának kötelezettsége alól. Másrészt a megkötött szerződésnek építmény vagy egyéb ingatlan vételére, illetve építményre vagy egyéb ingatlanra vonatkozó egyéb jog megszerzésére kell irányulnia. A fentiekre tekintettel egyéb jog lehet többek között az építményre vagy egyéb ingatlanra vonatkozó bérlet, haszonbérlet, haszonélvezet, használat megszerzése is. Azonban kiemelésért érdemel, hogy az állásfoglalás kérdésben **nem bérleti jog megszerzéséről van szó, hanem bérleti jog értékesítéséről.**

Önmagában a bérleti szerződés keretében az ajánlatkérő – mint bérbeadó – részéről nem történik közpénzfelhasználás, illetve nem kerül sor visszerthes beszerzésre a Kbt. szerinti beszerzési tárgyak vonatkozásában. Amennyiben önmagában az önkormányzati vagyon hasznosításáról, a bérleti jog értékesítéséről van szó, úgy ezen jogügylet nem tartozik a Kbt. tárgyi hatálya alá, így arra a közbeszerzési szabályok – beleértve a Kbt. 9. § (8) bekezdés a) pontja szerinti kivételt is – nem alkalmazandók. Az önkormányzati vagyon hasznosításának kereteit ugyanis alapvetően a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény határozza meg, míg a részletes szabályokat a vonatkozó önkormányzati rendelet és egyéb szabályzatok rögzítik.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a bérleti szerződés tartalmaz olyan elemeket, amelyeknek lehet közbeszerzési jogi relevanciájuk. A szerződés 16. és 17. pontja – miszerint egyes értéknövelő beruházásokat és javítási, karbantartási költségeket a bérlő a havi bérleti díj mértékéig beszámíthatja a bérleti díjba – adott esetben felvetheti a közbeszerzési kötelezettség megkerülésének kockázatát, amennyiben az ajánlatkérő ezen konstrukcióval kívánja elkerülni a közbeszerzés-köteles építési beruházásokra vonatkozó

közbeszerzési eljárás lefolytatását. Amennyiben ugyanis az elvégzendő felújítási munkák műszaki tartalmát és megvalósítását az ajánlatkérő határozza meg, és a beruházás az ő igényei szerint valósul meg, a költség bérleti díjba történő beszámítása ellenszolgáltatásként, ezáltal a beruházás visszerthes beszerzési igényként értelmezhető, ami felvetheti a közbeszerzési kötelezettség fennállását.

Ezen túlmenően a szerződés 18. pontja rögzíti, hogy a bérlő a bérlemény működtetéséhez szükséges, elegendő számú személyi létszámmal bízott, azok foglalkoztatásáról saját hatáskörében gondoskodik. Ez a rendelkezés a bérbeadó által előírt szolgáltatásnyújtási és üzemeltetési kötelezettség fennállását erősítheti. Továbbá a szerződés 21. és 22. pontja alapján a bérlő felel egyebek mellett a rendezvények lebonyolításáért és az ahhoz szükséges egyéb biztosítások megkötéséért, valamint a vízminőség folyamatos ellenőrzéséért is. A rendelkezésre álló dokumentumok alapján nem állapítható meg, hogy a bérbeadó kizárólagos használatában maradó medencék tekintetében is a bérlő látja-e el ezen feladatokat, ahogyan az sem tisztázott, hogy a rendezvények lebonyolítása alatt pontosan milyen kötelezettség értendő – ti. az ajánlatkérő vagy az önkormányzat megrendelésére, illetve utasítására megvalósuló eseményekről van-e szó. Végezetül a szerződés 22. pontja előírja, hogy a bérlő az orosházi lakosok érdekeit szem előtt tartva, számukra jelentős kedvezménnyel biztosítja a belépőjegyek árát, amelyről előzetesen részletesen tájékoztatni szükséges a bérbeadót. Az előzőkre tekintettel szükséges megvizsgálni az adott jogügyletet az alábbiak szerint.

A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanácsnak az üzletrész átruházás útján megvalósított beszerzések megítéléséről és a Ptk. szerinti jogi személyekre vonatkozó társasági jogi jogügyletek Kbt. hatálya alá tartozásának egyes kérdéseiről szóló útmutatója¹ szerint a Kbt. 4. § (1) bekezdése szerinti közbeszerzési kötelezettség alapján a meghatározott értékű beszerzési tárgy, az ajánlatkérői minőség és a visszertheség mellett a közbeszerzési kötelezettség fennállásának lényeges feltétele a beszerzési igény megléte is. Az állásfoglalás kérés tárgyát képező esetben ugyan nem üzletrész-átruházásról van szó, azonban az útmutató hivatkozott megállapításai nem kötődnek specifikusan az üzletrész átruházáshoz, bármilyen, összetettebb szolgáltatás-ellenszolgáltatást tartalmazó konstrukciójú szerződésre értendő. Jelen bonyolult konstrukció megítélése során tehát elsősorban azt kell mérlegelni, hogy az ügylet az ajánlatkérő valamely azonosítható beszerzési igényének kielégítésére (pl.: építési beruházás megvalósítása, fürdő működtetése, üzemeltetése, rendezvények szervezése) irányul-e, azaz, hogy a konkrét ügylet beszerzési típusú ügyletnek minősül-e, van-e mögötte egy ajánlatkérői beszerzési igény vagy pedig az kizárólag az ingatlan használatára, hasznosítására irányul. Ennek megítélése ugyanakkor az ajánlatkérő felelőssége.

¹ <https://www.kozbeszerzes.hu/media/documents/utmutato-uzletresz-atruhazas-1116-honalpra.pdf>

A Kbt. és a kapcsolódó jogszabályok alkalmazásával kapcsolatos valamennyi döntés és az azokért való felelősség a döntéshozó, illetve az ajánlatkérő joga és kötelezettsége.

A Közbeszerzési Hatóság tájékoztatja, hogy a központi állami szervektől származó iránymutatást tartalmazó állásfoglalások, útmutatók, leiratok bíróság vagy más hatóság előtt kötelező erővel nem rendelkeznek, ezért a Közbeszerzési Hatóság jelen levelében foglaltak csupán tájékoztató jellegűek, melyek az állásfoglalást kérő személy helyes jogalkalmazását, valamint a jogszerű közbeszerzési eljárások előkészítését és lefolytatását hivatottak elősegíteni.

Kelt: az elektronikus aláírás tanúsítványában rögzített időpontban

Tisztelettel:

A kiadmányozási jog a Közbeszerzési Hatóság Szervezeti és Működési Szabályzatán alapul.

A Közbeszerzési Hatóság Elnöke nevében:

Dr. Nyerges Éva Digitálisan aláírta: Dr. Nyerges Éva
Dátum: 2026.08.26 13:35:10 +02'00'

dr. Demendi Ágnes
Közszolgálati és Támogató Főosztály
főosztályvezető, kiadmányozó
helyett
dr. Nyerges Éva
osztályvezető, kiadmányozó

