



**Orosháza Város Önkormányzat  
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/411-9/2026.

**Tárgy: Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményszálló működtetésével kapcsolatos közbeszerzési eljárás megindítása**

**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. évben már több alkalommal hozott döntést Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményszálló (a továbbiakban: fürdőkomplexum) rövid távú működtetése tárgyában. A bérlet, illetve üzemeltetés formájában történő hasznosítási konstrukció lehetőséget biztosított arra, hogy az idei évben, különösen a nyári időszakban a fürdőkomplexumot a lakosság igénybe tudja venni úgy, hogy a fenntartás az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. valamint az Önkormányzat szűkös költségvetését ne terhelje olyan mértékben, amely a kötelező feladatok ellátását súlyosan veszélyezteti.

Orosháza pénzügyi helyzetének javítása érdekében kirendelt költségvetési biztos, valamint az Állami Számvevőszék 2026-ban készült „*Orosháza Város Önkormányzata pénzügyi gazdálkodásának ellenőrzése*” tárgyú jelentése is hangsúlyozza, hogy városunk gazdasági stabilizálásának megteremtése érdekében kiemelten fontos Gyopárosfürdő kapcsán olyan hosszútávra irányuló döntést hozni, mely biztosítani tudja ezen költségigényes feladat ellátását akként, hogy az ne eredményezzen – az elmúlt években tapasztalt - súlyos finansziális nehézségeket.

Az Állami Számvevőszék jelentésben megfogalmazott 4 pontból álló intézkedési javaslat egyike konkrétan: *Vizsgálja meg az Önkormányzat legnagyobb önként vállalt feladata, a Gyopárosfürdő optimális (gazdaságos és hatékony) működtetésének lehetőségeit, az Önkormányzat pénzügyi terheinek csökkentése érdekében.*

A jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési tervet a Képviselő-testület 2026. július 2-i ülésén 163/2026. (VII.2.) K.t. határozatával fogadta el, melyben rögzítésre került, hogy 2027. évtől az Önkormányzat a teljes fürdőkomplexum üzemeltetését koncesszió útján kívánja hasznosítani.

Fentiekre tekintettel, továbbá arra a tényre alapozva, hogy a 2026. évben hozott rövidtávon történő hasznosítás jogszabályi feltételei már nem állnak fenn, ezért jelen előterjesztés- javaslatot tesz arra, hogy a fürdőkomplexum az elkövetkező 10 évben közbeszerzési eljárás lefolytatásával koncesszió keretében kerüljön működtetésre.

Orosháza Város Önkormányzat Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzatának (a továbbiakban: Közbeszerzési Szabályzat) 12. § (4) bekezdésében írtak alapján a közbeszerzési eljárás megindítására vonatkozó döntést a Polgármester hozza meg.

A koncessziós szerződés tervezete jelen előterjesztés mellékletét képezi, a beruházásokra és fejlesztésekre vonatkozó tervek a Képviselő-testület ülésén kerülnek ismertetésre.

A Közbeszerzési Szabályzat 12. § (1) bekezdése alapján az ajánlattételi felhívást és a közbeszerzési dokumentumokat közbeszerzési szaktanácsadó készíti el. Erre figyelemmel közbeszerzési szaktanácsadó megbízása szükséges, a végleges dokumentumokat a szaktanácsadó fogja elkészíteni.

Az eljárás a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) IV. rész szerinti Koncessziós beszerzési eljárás szabályai szerint történhet, tekintettel arra, hogy a koncessziós beszerzési eljárás közbeszerzésnek minősül.

*Kbt. 8. § (1) Közbeszerzésnek minősül a közbeszerzési szerződés, valamint az építési vagy szolgáltatási koncesszió e törvény szerinti megkötése. A közbeszerzési szerződés tárgya árubeszerzés, építési beruházás vagy szolgáltatás megrendelése lehet.*

*Kbt. 8. § (4) A szolgáltatás megrendelése – árubeszerzésnek és építési beruházásnak nem minősülő – olyan beszerzés, amelynek tárgya különösen valamely tevékenység megrendelése az ajánlatkérő részéről.*

*Kbt. 8. § (6) A szolgáltatási koncesszió e törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő a (4) bekezdés szerinti szolgáltatás nyújtását rendeli meg, az ajánlatkérő ellenszolgáltatása a szolgáltatás hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár a szolgáltatás hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével.*

*Kbt. 29. § (2) Több ajánlatkérő közösen is megvalósíthat egy közbeszerzést olyan módon, hogy egy maguk közül kiválasztott ajánlatkérőt meghatalmaznak a közbeszerzési eljárás lefolytatásával.*

Javaslom, hogy az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. az Önkormányzatot hatalmazza meg a közbeszerzési eljárás lefolytatásával.

Az eljárás során a Kbt. és a vonatkozó jogszabályok alapján felállított Bírálóbizottság vizsgálja meg a benyújtott ajánlatok formai és tartalmi megfelelőségét.

A felhívásban szereplő értékelési szempontok együttes mérlegelése alapján állapítja meg a Bírálóbizottság, hogy mely gazdasági szereplő teszi a legkedvezőbb ajánlatot. Az eljárás eredményeképpen a működési és gazdasági kockázatok a koncessziós jogosultra hárulnak, amely a koncesszió alapvető feltétele.

Az ajánlattételi határidőre benyújtott pályázatokról és azok értékeléséről a Képviselő-testület tájékoztatást fog kapni.

Egy sikeres koncessziós szerződés megkötésével nemcsak az Állami Számvevőszék jelzésére előirányzott terv tud megvalósulni, hanem Orosháza Város Önkormányzata

költségvetését, gazdasági stabilitását alapjaiban pozitív irányba tudja befolyásolni, és nem mellékesen egy megújult, minden igényt kielégítő fürdőkomplexum áll városunk és a környék rendelkezésére.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására:

### **Határozati javaslat:**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1.) egyetért azzal, hogy a kizárólagos tulajdonában álló Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.-vel közösen **Gyopárosfürdő – koncesszió**” elnevezéssel a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény szerinti hirdetményrel induló koncessziós beszerzési eljárást indítson *Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élmenyfürdő* üzemeltetésére 10 éves időtartamra,

2.) dönt arról, hogy a közbeszerzési eljárásának előkészítése és lefolytatása érdekében, a közbeszerzési eljárás lebonyolítására felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadót bíz meg. A felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó kiválasztása érdekében – felhatalmazza a polgármestert a beszerzési eljárás lefolytatására és a szaktanácsadóval szerződés megkötésére, amelynek a fedezetét az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének tartalékkerete terhére biztosítja

3.) felkéri a polgármestert, valamint az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját és cégvezetőjét az eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére,

4.) felkéri a polgármestert, hogy az eljárás eredményéről a Képviselő-testület részére adjon tájékoztatást.

**Végrehajtásért felelős:** Raffai János polgármester,  
Mák Szabolcs vezérigazgató, Furákné Szabovik Renáta  
cégvezető

**Határidő:** értelem szerint

Orosháza, 2026. szeptember 24.

**Raffai János**  
polgármester

# KONCESSZIÓS SZERZŐDÉS FÜRDŐ ÜZEMELTETÉS TÁRGYÁBAN

amely létrejött egyrészről **Orosháza Város Önkormányzata** (székhely: 5900 Orosháza, Szabadság Tér 4-6., adószám: 15725510-2-04, képviseli: Raffai János polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban:

**Koncesszióba Adó 1)**

és az **Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 5904 Orosháza, Fasor utca 3., adószám: 12765452-2-04, képviseli együttesen: Mák Szabolcs vezérigazgató és Furákné Szabovik Renáta cégvezető), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Koncesszióba Adó 2)** (együtt: **Koncesszióba Adók**)

másrészről a \_\_\_\_\_ (székhely: \_\_\_\_\_; adószám: \_\_\_\_\_, cégjegyzékszám: \_\_\_\_\_, adószám: \_\_\_\_\_, képviseli: \_\_\_\_\_ ügyvezető), mint üzemeltető (a továbbiakban: **Koncessziós Jogosult**) – együttes említésük esetén: felek (a továbbiakban: **Felek**) – között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

## ELŐZMÉNYEK

Koncesszióba Adók „Gyopárosfürdő – koncesszió” elnevezéssel, ..... EKR azonosító alatt a Kbt. Negyedik Része szerinti koncessziós beszerzési eljárást (továbbiakban: eljárás) folytattak le, szolgáltatási koncesszió tárgyban. Az eljárás nyertese Koncesszióba Adók ..... napján meghozott döntése alapján Koncessziós Jogosult. Az eljárás eredményeképpen Felek jelen szolgáltatási koncessziós szerződést (továbbiakban: **Szerződés**) kötik.

## I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, HATÁLYA, IDŐTARTAMA

**I.1. A Szerződés tárgya:** Koncesszióba Adók rögzítik, hogy tulajdonukban állnak az orosházi Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élményfürdő (továbbiakban: Fürdő) épületei és ingóságai. Az épületek és ingóságok leírását és Koncesszióba Adók közötti tulajdoni viszonyait a Szerződés **melléklete (Épület és ingóságlista)** tartalmazza és ismerteti.

Jelen Szerződés keretében Koncesszióba Adók a Fürdő teljes körű üzemeltetését rendelik meg a Koncessziós Jogosulttól. A Koncessziós Jogosult jelen Szerződésben részletezettek szerint köteles a Fürdő üzemeltetési feladatait ellátni (továbbiakban: üzemeltetési szolgáltatás).

A szolgáltatás ellenszolgáltatásaként a Koncesszióba Adók a jelen Szerződés időtartamára átengedik a Koncessziós Jogosult részére a Fürdő üzemeltetéséhez kapcsolódó hasznosítási jogokat, valamint – a jelen Szerződésben meghatározott keretek között – a szolgáltatásból származó bevételek beszedésének jogát.

A Koncessziós Jogosult a hasznosítási jogok gyakorlásáért a jelen Szerződésben meghatározott koncessziós díj fizetésére köteles.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogviszony a Kbt. 8. § (6) szerinti szolgáltatási koncessziónak minősül, amelynek keretében a szolgáltatás hasznosításához kapcsolódó működési kockázatot a Koncessziós Jogosult viseli.

**I.2.** Koncesszióba Adók a Fürdő teljes körű üzemeltetéseként **jelen Szerződés mellékletében (Üzemeltetési feladatok)** részletezettek szerinti üzemeltetési feladatok elvégzését rendelik meg a Koncessziós Jogosulttól. Az üzemeltetési feladatok a Fürdő fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos feladatok, melyeket a Koncessziós Jogosult az Üzemeltetési feladatokban leírtak és a közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendeletben foglaltak szerint köteles ellátni.

**I.3. A Szerződés hatálybalépése:** Jelen Szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba.

**I.4. A Szerződés időtartama:** Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződést határozott időtartamra, a hatálybalépés napjától számított 10 évre kötik.

A Koncessziós Jogosult a Fürdő üzemeltetését a jelen Szerződés szerinti birtokbaadás napjától köteles megkezdeni és a Szerződés időtartama alatt folyamatosan ellátni.

Felek rögzítik, hogy a Szerződés 5 évet meghaladó időtartamára figyelemmel a koncesszió időtartamának meghatározása a Kbt. 133. § (2) bekezdése alapján a koncessziós jogosult által vállalt üzemeltetési és beruházási kötelezettségek, valamint a megtérüléshez szükséges idő figyelembevételével történt.

A Szerződés időtartamának lejártja nem érinti a Felek azon kötelezettségeit, amelyek jellegüknél fogva a Szerződés megszűnését követően is fennmaradnak, különösen az elszámolási, kártérítési, iratátadási és vagyonelemek visszaadására vonatkozó kötelezettségeket.

## **II. A FÜRDŐ BIRTOKBAADÁSA**

**II.1.** Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hatálybalépését követő 30 naptári napon belül Koncesszióba Adók átadják a Szerződés 1. sz. melléklete (Épület és ingóságlista) szerinti ingatlanok és ingóságok birtokát Koncessziós Jogosultnak, aki az átadás-átvétel napjától köteles az üzemeltetési szolgáltatást ellátni és jogosult Fürdő üzemeltetéséhez kapcsolódó hasznosítási jogokat gyakorolni.

Az átadás-átvételtől Felek jegyzőkönyvet készítenek (szükség esetén az írásbeli jegyzőkönyv mellett fénykép és videó felvétel útján is) melyben dokumentálják az átadott ingatlanok és ingóságokat, azok átadáskori állapotát.

**II.2.** Koncessziós Jogosult a Szerződés 1. sz. melléklete (Épület és ingóságlista) szerinti vagyonelemek tekintetében a Szerződés időtartama alatt – jelen Szerződésben rögzített feltételek mellett – jogosult ezen vagyonelemek működtetésére, amely – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján – magában foglalja a birtoklás, a használat, a hasznok szedése, a fenntartás, az üzemeltetés, a felújítás és a fejlesztés jogát.

Koncessziós Jogosult tudomásul veszi, hogy a vagyonelemek a Koncesszióba Adók tulajdonában maradnak, azaz jelen Szerződés a vagyonelemek tulajdonjogában változást nem eredményez.

Koncessziós Jogosult a polgári jog általános szabályai szerint felel a vagyonelemek elpusztulásából, vagy megromlásából eredő kárért, ideértve azok természetes elhasználódásának mértékét meghaladó műszaki állagromlását is.

## **III. A KONCESSZIÓS JOGOSULT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

**III.1.** Koncessziós Jogosult a Fürdő teljes körű üzemeltetése keretében jelen Szerződés mellékletében (Üzemeltetési feladatok) részletezettek szerinti üzemeltetési feladatok elvégzésére köteles. Az üzemeltetési feladatok a Fürdő fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos feladatok, melyeket a Koncessziós Jogosult az Üzemeltetési feladatokban leírtak és a közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendeletben foglaltak szerint köteles ellátni.

A Szerződés tárgyát képező jogok, illetőleg vagyonelemek a Koncessziós Jogosult részéről nem idegeníthetők el, más gazdasági társaságba nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként nem vihetők be, továbbá a Szerződésből származó jogok biztosítékként sem engedhetők át.

**III.2.** Koncessziós Jogosult – az üzemeltetési feladatok elvégzésének ellenszolgáltatásaként - jogosult jelen Szerződés időtartama alatt **a Fürdő üzemeltetéséből származó alábbi bevételek beszedésére:**

- belépőjegyekből származó bevételek,
- bérletértékesítésből származó bevételek,
- park- és élményfürdő szolgáltatásokból származó bevételek,
- wellness szolgáltatásokból származó bevételek,
- szauna szolgáltatásokból származó bevételek,
- masszázs szolgáltatásokból származó bevételek,
- gyógykezelési szolgáltatásokból származó bevételek,
- a Fürdő területén működtetett vendéglátó egységek hasznosításából származó bevételek,
- helyiségbérletből származó bevételek,
- reklámfelületek hasznosításából származó bevételek

- termál park kemping üzemeltetéséből származó bevételek

**III.3. Beruházások és fejlesztések megvalósítási kötelezettsége:** Koncessziós Jogosult köteles a jelen Szerződés mellékletét képező „**Beruházási és fejlesztési terv**”-ben meghatározott beruházások és fejlesztések megvalósítására, az ott rögzített műszaki tartalom, ütemezés és egyéb feltételek szerint, Amennyiben a Fürdő területén olyan beruházás valósul meg, amely nem a Koncessziós Jogosult által biztosított forrásból kerül finanszírozásra, úgy a beruházás megvalósítását Koncessziós Jogosult tűrni köteles.

Felek rögzítik, hogy a beruházások megvalósítása a Koncessziós Jogosultat a jelen Szerződés alapján megillető hasznosítási jogok és bevételszedési jogosultságok ellenértékének részét képezi, ezért a koncesszió időtartama alatt megvalósított beruházások és beszerzett eszközök Koncesszióba Adók tulajdonába kerülnek a Polgári Törvénykönyv tulajdonjogra vonatkozó rendelkezései szerint.

**III.4. Vagyongbiztosítás:** Koncessziós Jogosult kijelenti, hogy rendelkezik a vagyonelemekre vonatkozó vagyongbiztosítással, valamint a Fürdő üzemeltetésével kapcsolatos olyan felelősségbiztosítással, melynek kárérték limitje legalább 3,5 milliárd Ft/év összegű. Ezen biztosítás(ok) meglétét igazoló biztosítási kötvény(ek)e)t Koncessziós Jogosult a jelen Szerződés megkötését követő 10 napon belül köteles a Koncesszióba Adók részére bemutatni. A kötvények a Szerződés mellékletévé válnak.

A vagyontárgyakban bekövetkezett esetleges káresemények után a biztosító által megfizetett kártérítés a Koncessziós Jogosultat illeti, amelynek összegét köteles a megrongálódott vagyontárgy helyreállítására fordítani.

**III.5. Alvállalkozó bevonása:** Koncessziós Jogosult az üzemeltetési feladatok elvégzésekor jogosult alvállalkozó(k) igénybevétele, melyre a Kbt. alvállalkozóra vonatkozó szabályai szerint kerülhet sor azzal, hogy az alvállalkozói szerződésben a jelen szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek érvényre jutását a Koncessziós Jogosult köteles biztosítani. A Koncessziós Jogosult az alvállalkozó személy(ek) magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el. A Koncesszióba Adók csak a Koncessziós Jogosulttal állnak szerződéses kapcsolatban, az alvállalkozóval nem.

Felek az alvállalkozó(k) bevonása tekintetében a Kbt. 138. §-ában foglalt rendelkezések szerint járnak el. A Koncessziós Jogosult a Szerződés teljesítésének időtartama alatt köteles előzetesen a Koncesszióba Adóknak valamennyi olyan alvállalkozót bejelenteni, amely részt vesz a Szerződés teljesítésében, és – ha a megelőző közbeszerzési eljárásban az adott alvállalkozót még nem nevezte meg – a bejelentéssel együtt nyilatkozni vagy az érintett alvállalkozó nyilatkozatát benyújtani arról is, hogy az általa igénybe venni kívánt alvállalkozó nem áll a megelőző közbeszerzési eljárásban előírt kizáró okok hatálya alatt.

**III.6. Kárviselés:** Koncessziós Jogosult kizárólagosan felelős minden olyan kárért, melyet saját maga, vagy alvállalkozója a Koncesszióba Adóknak, illetve harmadik személynek okozott. Koncessziós Jogosult az általa vagy alvállalkozója által okozott károkat köteles közvetlenül rendezni, illetve Koncesszióba Adókat mentesíteni minden kárigény követelés alól, amelyek az általa, vagy alvállalkozója által okozott károkkal kapcsolatban merült fel. Továbbá Koncessziós Jogosult köteles megfizetni a Koncesszióba Adók számára minden olyan bírságot, hatósági díjat, egyéb költséget, amelyet a Koncessziós Jogosult, illetve alvállalkozójának magatartása vagy mulasztása miatt szabtak ki a Koncesszióba Adókkal szemben.

**III.7.** Koncessziós Jogosult a Kbt. 136. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy:

- a) nem fizethet, illetve számolhat el a Szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, amelyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont ka)–kb) alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és amelyek adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak;
- b) a Szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét Koncesszióba Adók számára megismerhetővé teszi és a Kbt. 143. § (3) bekezdése szerinti ügyletekről Koncesszióba Adókat haladéktalanul értesíti.

**III.8. Engedélyek:** Koncessziós Jogosult köteles a jelen Szerződésben rögzített feladatok ellátásához szükséges engedély(ek)et az üzemeltetés megkezdését megelőzően beszerezni, amely(ek) megszűnése vagy a hatóság általi visszavonása a jelen szerződés rendkívüli felmondására ad okot a Koncesszióba Adók számára.

**III.9. Közüzemű díjak:** Felek rögzítik, hogy a Fürdő üzemeltetéséhez szükséges közüzemi szerződések alanyai a Koncesszióba Adók, azonban a Szerződés időtartama alatt a közüzemű díjak (gáz, villany, víz és csatornadíjak) megfizetésére Koncessziós Jogosult köteles. Koncessziós Jogosult a közüzemi díjakat a Koncesszióba Adók által kiállított tovább számlázás alapján köteles megfizetni.

**III.10. Tájékoztatási kötelezettség:**

- Koncessziós Jogosult köteles haladéktalanul írásban értesíteni Koncesszióba Adókat minden olyan eseményről, meghibásodásról vagy hatósági intézkedésről, amely a Fürdő működését, biztonságát vagy jogszerű üzemeltetését veszélyezteti.
- Koncessziós Jogosult köteles Koncesszióba Adókat haladéktalanul tájékoztatni minden, a Fürdőt érintő hatósági ellenőrzésről, eljárásról, jegyzőkönyvről vagy határozatról.
- Koncessziós Jogosult évente írásbeli szakmai és pénzügyi beszámolót köteles készíteni Koncesszióba Adók részére a Fürdő működéséről.

**III.11.** A Koncessziós Jogosult jogosult a Fürdő egyes helyiségeinek vagy szolgáltatásainak alhasznosítására vagy bérbeadására, azonban a 30 napot meghaladó használatba adásról köteles Koncesszióba Adókat előzetesen tájékoztatni.

## **IV. DÍJPOLITIKA ÉS BEVÉTELSZABÁLYOZÁS**

**IV.1.** Koncessziós Jogosult jogosult a Fürdő szolgáltatásaihoz kapcsolódó díjak és jegyárak meghatározására a jelen Szerződésben foglalt keretek között:

Koncessziós Jogosult által alkalmazott és meghatározott díjak a szabadáras kategóriába tartoznak. A Felek megállapodnak azonban abban, hogy a szolgáltatási tevékenysége árának módosításáról, azok bevezetése előtt a Koncessziós Jogosult tájékoztatja a Koncesszióba Adókat.

**IV.2.** Koncessziós Jogosult köteles a Fürdő szolgáltatásai tekintetében kedvezményes díjszabást biztosítani Orosháza város közigazgatási területén lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek részére, akként, hogy részükre a Gyógy-, Park és Élményfürdő belépőjegy- és bérlet típusból 40 % kedvezményt, az Orosházi Kistérség Többcélú Társulás tagönkormányzatainak közigazgatási területén lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek részére 30 % kedvezményt kell biztosítani. Az ebből származó bevétel kiesés kompenzálására Koncessziós Jogosult nem tarthat igényt. A belépőjegyeken illetve belépésre jogosító bérleteken kívül, a jelen pontban rögzített kedvezmények biztosítása nem terjed ki az egyéb szolgáltatások igénybevételére, (pl. szauna, masszázs, gyógyászat).

**IV.3.** Koncessziós Jogosult köteles a díjpolitikát úgy kialakítani, hogy az biztosítsa:

- a Fürdő fenntartható működését,
- a szolgáltatások folyamatos elérhetőségét,
- valamint a helyi lakosság számára biztosított kedvezmények érvényesülését.

## **V. A FINANSZÍROZÁS RENDJE**

**V.1. Koncessziós díj:** Koncessziós Jogosult a jelen Szerződés alapján megillető hasznosítási jogok gyakorlásáért koncessziós díj fizetésére köteles, melynek összege nettó .... Ft / hó + ... % áfa, azaz bruttó ....- Ft. / hó.

**V.2.** Koncessziós Jogosult a koncessziós díjat havonta, tárgyhót követő 15. naptári napig köteles megfizetni Koncesszióba Adók részére az alábbiak szerint: Koncessziós Jogosult a koncessziós díj

60 %-át Koncesszióba Adó 2, 40 %-át pedig Koncesszióba Adó 1 részére köteles megfizetni. A koncessziós díj megfizetése banki átutalással történik a Koncesszióba Adók által kiállított számlák alapján.

**V.3.** Jelen szerződés szerinti bármilyen fizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén Koncessziós Jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

**V.4.** Felek rögzítik, hogy a Koncessziós Jogosult a jelen Szerződés szerinti üzemeltetési, fenntartási, beruházási és egyéb kötelezettségeit saját költségén köteles teljesíteni.

**V.5.** Felek rögzítik, hogy a Fürdő üzemeltetéséből származó, a jelen Szerződésben meghatározott bevételek a Koncessziós Jogosultat illetik meg.

**V.6.** Koncessziós Jogosult köteles saját költségén viselni:

- a Fürdő üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos valamennyi költséget,
- a jelen Szerződés szerinti közüzemi díjakat,
- valamint a jelen Szerződés mellékletét képező „Beruházási és fejlesztési terv”-ben meghatározott beruházások és fejlesztések megvalósításának költségeit

**V.7.** Felek rögzítik, hogy tekintettel a koncesszióra, a Fürdő üzemeltetéséből származó bevételek alakulásának teljes gazdasági kockázatát a Koncessziós Jogosult viseli.

**V.8.** Nem a Koncessziós Jogosult által finanszírozott beruházások és azok kompenzációja:

**V.8.1.** A Felek rögzítik, hogy a Szerződés időtartama alatt a Koncesszióba Adók vagy harmadik személy által állami, európai uniós, önkormányzati vagy más, nem a Koncessziós Jogosult által biztosított forrásból megvalósított beruházás, fejlesztés vagy felújítás a Koncessziós Jogosult számára ellentételezés nélküli gazdasági vagy vagyoni előnyt nem eredményezhet. A gazdasági vagy vagyoni előnyt a Koncessziós Jogosult a koncessziós díj növekedése útján köteles kompenzálni.

Gazdasági vagy vagyoni előnynek minősül különösen:

- a) a Koncessziós Jogosultat terhelő üzemeltetési, fenntartási, karbantartási, közüzemi vagy egyéb működési költségek csökkenése;
- b) a Fürdő látogatószámának, vendégforgalmának vagy kihasználtságának növekedése;
- c) a Fürdő szolgáltatási kapacitásának, időjárástól független használhatóságának, nyitvatartási idejének vagy igénybevehetőségi időszakának bővülése;
- d) új szolgáltatás vagy új élményelem bevezetésének lehetősége;
- e) a Fürdő által nyújtott szolgáltatások minőségének vagy színvonalának emelkedése;
- f) a Koncessziós Jogosult bevételeinek vagy bevételszerző képességének növekedése; továbbá
- g) a Koncessziós Jogosult részére átengedett használati vagy hasznosítási jogok értékének bármely más módon történő növekedése.

**V.8.2.** A nem a Koncessziós Jogosult által finanszírozott beruházások gazdasági hatását Felek kötelesek megvizsgálni. A vizsgálat során fel kell mérni különösen:

- a) a beruházás megvalósítását megelőző és az azt követő üzemeltetési, fenntartási, karbantartási, közüzemi és egyéb működési költségek változását;
- b) a látogatószám, a vendégforgalom és a kihasználtság változását;
- c) a belépőjegyekből, bérletekből és egyéb szolgáltatásokból származó bevételek változását;
- d) új szolgáltatás, új élményelem, új díjtétel vagy magasabb szolgáltatási díj bevezetésének lehetőségét;
- e) a szolgáltatási kapacitás, a nyitvatartási idő, az igénybevehetőségi időszak és az időjárástól független használhatóság bővülését;
- f) minden olyan további körülményt, amely a beruházásnak a Koncessziós Jogosult gazdasági helyzetére és a koncesszió eredeti gazdasági egyensúlyára gyakorolt hatásának megállapításához

szükséges.

A Koncessziós Jogosult köteles a vizsgálat elvégzéséhez szükséges valamennyi üzemeltetési, fogyasztási, látogatottsági, árbevételi, költség- és egyéb gazdálkodási adatot, számviteli bizonylatot és kimutatást a Koncesszióba Adók rendelkezésére bocsátani, továbbá a vizsgálat lefolytatásában együttműködni.

A Felek a vizsgálat eredménye alapján határozzák meg a Koncessziós Jogosultnál keletkező gazdasági vagy vagyoni előny mértékét és az annak kompenzálásához szükséges koncessziósdíj-növekedést. A koncessziós díjat olyan mértékben kell növelni, hogy a beruházás a Koncessziós Jogosult számára ellentételezés nélküli gazdasági vagy vagyoni előnyt ne eredményezzen.

A koncessziós díj növelésére kizárólag a Kbt. 141. §-ában foglalt rendelkezésekkel összhangban kerülhet sor.

## **VI. KONCESSZIÓBA ADÓK ELLENŐRZÉSI JOGOSULTSÁGA**

**VI.1.** Koncesszióba Adók jogosultak a jelen Szerződés teljesítését, valamint a Fürdő üzemeltetését a Szerződés teljes időtartama alatt folyamatosan ellenőrizni.

Az ellenőrzés keretében Koncesszióba Adók jogosultak különösen:

- a Fürdő működésével kapcsolatos adatok és dokumentumok megismerésére,
- a teljesítéssel kapcsolatos tájékoztatás kérésére,
- a Fürdő területén helyszíni ellenőrzés lefolytatására,
- valamint az üzemeltetéssel kapcsolatos nyilvántartásokba történő betekintésre.

Koncessziós jogosult félévente köteles beszámolni a létesítményre vonatkozó gazdálkodási adatokról. Minden év június 30. napjáig köteles részletes szakmai és pénzügyi tájékoztatót készíteni Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére.

**VI.2.** Koncessziós Jogosult köteles az ellenőrzés során Koncesszióba Adókkal együttműködni, a kért adatokat és dokumentumokat rendelkezésre bocsátani, valamint az ellenőrzés lefolytatását elősegíteni.

## **VII. VIS MAIOR**

**VII.1.** Felek a jelen Szerződés alkalmazásában vis maiornak tekintenek minden olyan eseményt vagy körülményt, amely a Felek ésszerű ellenőrzési körén kívül esik, a Szerződés megkötésének időpontjában előre nem volt látható, és amelyet a Felek megfelelő gondosság mellett sem tudtak megelőzni vagy elhárítani.

**VII.2.** Amennyiben bármelyik Fél jelen Szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítését vis maior esemény akadályozza, az érintett Fél köteles erről a másik Felet haladéktalanul írásban értesíteni, az esemény részleteinek és várható hatásainak ismertetésével.

**VII.3.** A vis maior esemény az érintett Fél szerződéses kötelezettségeinek teljesítését kizárólag arra az időtartamra függeszti fel, ameddig a vis maior esemény a kötelezettség teljesítését ténylegesen és lényegesen akadályozza.

A vis maior időtartama alatt a Felek kötelesek egymással együttműködni, konzultálni, valamint minden tőlük elvárható intézkedést megtenni a Szerződés teljesítésének fenntartása vagy helyreállítása érdekében.

**VII.4.** A vis maior esemény megszűnéséről az arra hivatkozó Fél köteles a másik Felet haladéktalanul értesíteni, és köteles a felfüggesztett szerződéses kötelezettségei teljesítését késedelem nélkül folytatni.

## **VIII. SZERZŐDÉSSZEGÉS, SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE**

**VIII.1. Hibás teljesítési (minőségi) kötbér:** Koncesszióba Adók hibás teljesítési kötbért jogosultak érvényesíteni, ha a Koncessziós Jogosult a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei vonatkozásában

súlyos szerződésszegést (ld. VIII.8. pont) neki felróhatóan követ el, és a hibás teljesítésért a Koncessziós Jogosult vagy az általa jogszerűen igénybe vett közreműködő felelős.

A hibás teljesítési kötbér mértéke: 3 millió Ft/alkalom.

Amennyiben a hibás teljesítés ismétlődő vagy súlyos jellegű, Koncesszióba Adók jogosultak a jelen Szerződés rendkívüli felmondására is.

**VIII.2. Meghiúsulási kötbér:** Koncesszióba Adók meghiúsulási kötbér érvényesítésére jogosultak, amennyiben a Koncessziós Jogosult olyan okból, amelyért felelős, a jelen Szerződést nem teljesíti, és erre tekintettel Koncesszióba Adók a Szerződést rendkívüli felmondással megszüntetik.

A meghiúsulási kötbér mértéke: 100 millió Ft.

**VIII.3. A Szerződés megszűnése:** A jelen Szerződés megszűnik:

- a Szerződésben meghatározott időtartam lejártával,
- a Felek közös megegyezésével,
- rendes vagy rendkívüli felmondással,
- a teljesítés lehetetlenné válásával,
- vagy a jelen Szerződésben, illetve jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.

**VIII.4. Lehetetlenülés:** A jelen Szerződés megszűnik, amennyiben annak teljesítése olyan okból válik lehetetlenné, amely egyik Félnek sem róható fel.

**VIII.5. Kbt. szerinti felmondás:** Koncesszióba Adók a Szerződést felmondhatják, vagy – a Ptk.-ban foglaltak szerint – a Szerződéstől elállhatnak, ha:

- feltétlenül szükséges a Szerződés olyan lényeges módosítása, amely esetében a Kbt. 141. § alapján új közbeszerzési eljárást kell lefolytatni;
- Koncessziós Jogosult nem biztosítja a Kbt. 138. §-ban foglaltak betartását, vagy Koncessziós Jogosult személyében érvényesen olyan jogutódlás következett be, amely nem felel meg a Kbt. 139. §-ban foglaltaknak; vagy
- az EUMSZ 258. cikke alapján a közbeszerzés szabályainak megszegése miatt kötelezettségszegési eljárás indult vagy az Európai Unió Bírósága az EUMSZ 258. cikke alapján indított eljárásban kimondta, hogy az Európai Unió jogából eredő valamely kötelezettség tekintetében kötelezettségszegés történt, és a bíróság által megállapított jogsértés miatt a szerződés nem semmis.

Továbbá Koncesszióba Adók kötelesek a Szerződést felmondani, vagy – a Ptk.-ban foglaltak szerint – attól elállni, ha a Szerződés megkötését követően jut tudomásukra, hogy a szerződő fél tekintetében a közbeszerzési eljárás során kizáró ok állt fenn, és ezért ki kellett volna zárni a közbeszerzési eljárásból. Koncesszióba Adók jogosultak és egyben kötelesek a Szerződést felmondani – ha szükséges olyan határidővel, amely lehetővé teszi, hogy a szerződéssel érintett feladata ellátásáról gondoskodni tudjon –, ha

- Koncessziós Jogosultban közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személy vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, amely tekintetében fennáll a 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel;
- Koncessziós Jogosult közvetetten vagy közvetlenül 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedést szerez valamely olyan jogi személyben vagy személyes joga szerint jogképes szervezetben, amely tekintetében fennáll a 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontjában meghatározott feltétel.

**VIII.6. Fizetéseképtelenségi és megszűnési eljárások:** Koncesszióba Adók jogosultak a jelen Szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a Koncessziós Jogosulttal szemben felszámolási, végelszámolási, kénysztörölési vagy egyéb megszüntetésre irányuló eljárás indul.

Koncessziós Jogosult köteles az ilyen eljárás megindulásáról Koncesszióba Adókat haladéktalanul írásban értesíteni.

**VIII.7. Rendkívüli felmondás:** Bármely Fél jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén.

A rendkívüli felmondás gyakorlására azt követően kerülhet sor, hogy a szerződésszegő Fél a szerződésszegést részletező írásbeli felszólítás kézhezvételét követően, az abban meghatározott – legfeljebb 30 napos – határidőn belül a szerződésszegő állapotot nem szünteti meg.

**VIII.8. A Koncessziós Jogosult súlyos szerződésszegése:** A Koncessziós Jogosult súlyos szerződésszegésének minősül különösen, ha:

- a jelen Szerződés szerinti üzemeltetési kötelezettségeinek nem tesz eleget;
- a Fürdő üzemeltetéséhez szükséges engedélyeit az illetékes hatóság visszavonja;
- a Fürdő üzemeltetését vagy hasznosítását jogszabályba vagy a jelen Szerződés rendelkezéseibe ütköző módon végzi;
- a jelen Szerződés szerinti koncessziós díjfizetési kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget.

**VIII.9. A Koncesszióba Adók súlyos szerződésszegése:** Koncesszióba Adók súlyos szerződésszegésének minősül, ha a jelen Szerződésben vállalt valamely lényeges kötelezettségüket súlyosan megszegik.

## **IX. BERUHÁZÁSOK ÉS A VAGYONELEMEK SORSA A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSEKOR**

**IX.1.** Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt megvalósított beruházások és fejlesztések – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – a Koncesszióba Adók tulajdonába kerülnek a beruházások aktiválásának időpontjában.

**IX.2.** Amennyiben a jelen Szerződés időtartama alatt Koncesszióba Adók vagy harmadik személy támogatási forrásból vagy önerőből beruházást vagy fejlesztést valósítanak meg a Fürdő területén, annak feltételeit a Felek külön írásbeli megállapodásban rendezik.

**IX.3. Saját beruházások és fejlesztések:** Koncessziós Jogosult jogosult a jelen Szerződésben előírt beruházásokon és fejlesztéseken túlmenően saját költségén további beruházások, fejlesztések és felújítások megvalósítására.

Koncessziós Jogosult a Fürdőt érintő olyan beruházást, felújítást vagy műszaki átalakítást, amely az épület szerkezetét, gépészetét vagy a szolgáltatások műszaki tartalmát érinti, kizárólag Koncesszióba Adók előzetes írásbeli jóváhagyásával végezhet.

Koncessziós Jogosult köteles a jóváhagyás iránti kérelmében ismertetni a tervezett beruházás műszaki tartalmát, annak várható költségét, valamint a megvalósítás tervezett ütemezését.

Felek rögzítik, hogy a Koncesszióba Adók jóváhagyása kizárólag a beruházás elvégzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulásnak minősül, és önmagában nem eredményez a Koncesszióba Adók oldalán finanszírozási, megtérítési vagy egyéb fizetési kötelezettséget.

**IX.4. A vagyonelemek visszaadása:** A jelen Szerződés megszűnése esetén Koncessziós Jogosult köteles a Koncesszióba Adók tulajdonában álló vagyonelemeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Koncesszióba Adók részére visszaadni. A visszaadásról Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a vagyonelemek állapotát.

## **X. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**X.1.** Koncessziós jogosult kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződés tárgya vonatkozásában jelen szerződés hatálya alatt támogatásból vagy pályázatból beruházás valósul meg, úgy kifejezetten tartózkodik minden olyan magatartástól, mely veszélyeztetheti a beruházás megvalósítását, annak céljait, ütemezését, költségvetését, indikátorainak teljesítését, valamint a későbbi fenntartási kötelezettségeket. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a koncessziós jogviszony nem fogja befolyásolni a beruházások tényleges műszaki-szakmai tartalmát, a támogathatóság feltételeit, nem fogja érinteni, és nem jelent kockázatot a beruházások eredményességére.

Koncessziós Jogosult – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdése, valamint az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet

50. § (1a) bekezdése alapján – nyilatkozik arról, hogy átlátható szervezetnek minősül. Koncessziós Jogosult köteles haladéktalanul tájékoztatni Koncesszióba Adókat, ha az átlátható szervezetre vonatkozó feltételeknek már nem felel meg. Koncessziós Jogosult tudomással bír arról, hogy az átlátható szervezetre vonatkozó valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést, így a jelen szerződést is, Koncesszióba Adók felmondják vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől elállnak.

**X.2.** Jelen Szerződés módosítására kizárólag írásban, a Kbt. 141. § rendelkezési szerint van lehetőség.

**X.3. Jogvita esetére:** Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződésből eredően köztük valamilyen jogvita keletkezne, azt előbb megkísérlik békés eszközökkel, tárgyalások útján rendezni, amelyre egyeztetési eljárást kezdeményeznek. Amennyiben a fenti egyeztető tárgyalás során a kezdeményezéstől számított 30 napon belül a kezdeményező fél nem jár sikerrel, abban az esetben jogában áll a bírósághoz fordulni.

**Illetékességi kikötés:** Felek a jelen Szerződéssel összefüggő vitáik eldöntésére vonatkozóan kikötik a Koncesszióba Adók székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen szerződést a **Felek** elolvasták, értelmezték, majd azt akaratukkal mindenben megegyezőnek minősítették és ezt követően látták el aláírásaikkal.

**MELLÉKLETEK:**

1. Épület és ingóságlista
2. Fürdő Üzemeltetési Szabályzat
3. Beruházási és fejlesztési terv

\_\_\_\_\_, 2026. \_\_\_\_\_

|                                                                                                     |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>_____<br/>Raffai János polgármester<br/>Orosháza Város Önkormányzata<br/>Koncesszióba Adó 1)</p> | <p>_____<br/>.....<br/>Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.<br/>Koncesszióba Adó 2)</p> |
| <p>_____<br/>Koncessziós Jogosult</p>                                                               |                                                                                                   |