

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYÜLÉSÉNEK**

**11/2016.(I.28.) számú**

**h a t á r o z a t a**

**a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt.-vel kötött üzemeltetési megállapodás módosításáról**

**A Közgyűlés**

az előterjesztést megtárgyalta és

a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt.-vel kötött üzemeltetési megállapodás módosítását jelen határozat melléklete szerint jóváhagyja.

**Felhatalmazza:** Dr. Kovács Ferenc polgármestert a módosított szerződés aláírására.

k.m.f.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester



  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

1. A Közgyűlés tagjai
2. A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
3. Dr. Podlovics Roland, a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. vezérigazgatója

Melléklet a 11/2016. (I.28.) számú határozathoz

## EGYSÉGES SZERKEZETŰ ÜZEMELTETÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (képviselőjében: Dr. Kovács Ferenc polgármester, törzsszám: 731762, adószám: 15731766-2-15, 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz.), mint üzemeltetésbe adó, a továbbiakban **Önkormányzat**,

másrészről a **„Sóstó-Gyógyfürdők” Zrt.** (képviselőjében: Dr. Podlovics Roland vezérigazgató, cégjegyzékszám: Cg. 15-10-040189, adószám: 11256779-2-15) 4431 Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő, Szódaház u. 18. sz. alatti gazdasági társaság, a továbbiakban, mint **Üzemeltető** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### 1. Preambulum

- 1.1. Szerződő felek 2009. december 10. napján az Önkormányzat tulajdonában álló fürdővagyon tekintetében üzemeltetési megállapodást kötöttek egymással, mely megállapodást - figyelemmel az időközben bekövetkezett jogszabályi változásokra, valamint arra a tényre, hogy az Önkormányzat fürdővagyonára az ÉAOP-2.1.1./E-12-k2-2012-0006 „Fenntartható, komplex szolgáltatásfejlesztés és funkcióbővítés Sóstó-Gyógyfürdőn” projekt keretében megvalósított fejlesztésekkel és eszközbeszerzésekkel jelentősen kibővült – az alábbiak szerint módosítják, és foglalják egységes szerkezetbe azzal, hogy 2016. január 1. napjától a felek egymás közötti jogviszonyára a fürdővagyon üzemeltetése vonatkozásában jelen megállapodás az irányadó.
- 1.2. Szerződő felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012.(XII.14.) önkormányzati rendelet előírásaira figyelemmel a megállapodás tárgyát képező vagyonelemek hatékony, gazdaságos és szakszerű üzemeltetése érdekében az alábbi megállapodást kötik:

### 2. A megállapodás tárgya, hatálya

- 2.1 Az Önkormányzat üzemeltetésbe adja, az Üzemeltető üzemeltetésbe veszi 2016. január 1. napjától határozatlan időtartamra a Nyíregyháza közigazgatási területén lévő, az Önkormányzat tulajdonában álló, a megállapodás 2. számú mellékletében tételesen meghatározott „fürdővagyon” annak minden létesítményével, tartozékával és a kapcsolódó tevékenységek végzését szolgáló egyéb vagyontárgyakkal együtt, azzal, hogy az üzemeltető az 1. számú mellékletben foglalt vagyonelemeket már 2009. december 10. napjától kezdődően üzemelteti jelen megállapodásban foglalt feltételek szerint.

- 2.2 Felek rögzítik, hogy a megállapodás 1. számú mellékletében meghatározott fürdővagyon – a melléklet 5. pontjában szereplő eszközök, illetve 12. pontjában szereplő ingatlan kivételével - jelen megállapodás aláírását megelőzően is az Üzemeltető üzemeltette, ezért külön birtokba adásra ezen vagyonelemek tekintetében nincs szükség.
- 2.3 Felek kijelentik, hogy a megállapodás 2. számú mellékletében szereplő, az ÉAOP-2.1.1./E-12-k2-2012-0006 „Fenntartható, komplex szolgáltatásfejlesztés és funkcióbővítés Sóstó-Gyógyfürdőn” projekt keretében megvalósított fejlesztések és eszközbeszerzések a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. részére 2015. évben átadásra kerültek külön átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján.

### **3. Üzemeltető jogai és kötelezettségei**

- 3.1. Üzemeltető köteles az átadott fürdővagyon szakszerű, közegészségügyi előírásoknak megfelelő üzemeltetésére, karbantartására, fürdőszolgáltatások nyújtására a vonatkozó jogszabályok, hatósági és egyéb (műszaki, tűzvédelmi, munkavédelmi, műemlékvédelmi, környezetvédelmi stb.) előírások alapján, azok betartása mellett.
- 3.2. Üzemeltető a tevékenység ellátásához szükséges tárgyi és személyi feltételeket, továbbá a tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek meglétét az üzemeltetés teljes hatálya alatt biztosítani köteles.
- 3.3. Üzemeltető köteles a jelen megállapodásban meghatározott kötelezettségeit az elvárható szakszerűséggel teljesíteni, az üzemeltetés során a jó gazda gondosságával eljárni, a szükséges állagmegóvási, karbantartási munkákat, feladatokat időben és kellő szakszerűséggel elvégezni, elvégeztetni azzal, hogy a karbantartási feladatok az Üzemeltető üzleti tervében kerülnek meghatározásra.
- 3.4. Üzemeltető az igénybevett alvállalkozók/közvetített szolgáltatást teljesítők által végzett munkáért ugyanúgy felel, mintha azt saját maga végezte volna el.
- 3.5. Üzemeltető tudomással bír arról, hogy jelen megállapodás 2.3 pontjában körülírt, az ÉAOP-2.1.1./E-12-k2-2012-0006 „Fenntartható, komplex szolgáltatásfejlesztés és funkcióbővítés Sóstó-Gyógyfürdőn” projekt 5 éves fenntartási és visszapótlási kötelezettséget ír elő a projekt keretében megvalósított ingatlanok és ingóságok tekintetében.
- 3.6. Üzemeltető köteles a fenntartási időszak alatt jelen megállapodás 2. számú mellékletében szereplő eszközök fenntartásáról, állagvédelméről, az ingóságok tekintetében pedig a visszapótlásról is gondoskodni.
- 3.7. Üzemeltető az üzemeltetés tárgyát képező ingó- és ingatlanvagyon őrzését, állag-, illetve vagyonvédelmét azok átvételétől kezdődően folyamatosan köteles biztosítani.
- 3.8. Üzemeltető az átvett vagyontárgyak (épületek, építmények, eszközök) tekintetében jelen megállapodás aláírását követően haladéktalanul intézkedik a vagyonbiztosításról, ezen kívül gondoskodnia kell olyan felelősségbiztosítás megkötéséről is, ami az üzemeltetés során előforduló balesetekből eredő kártérítésekre fedezetet biztosít.

- 3.9. Üzemeltető a tevékenységi körébe tartozóan teljes körű felelősséggel tartozik a balesetvédelmi és munkavédelmi előírások betartásáért és betartatásáért.
- 3.10. Üzemeltető köteles teljesíteni az üzemeltetésében lévő vagyonnal kapcsolatos jogszabályban, illetve a jelen megállapodásban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, és elszámolási kötelezettségét.
- 3.11. Az Üzemeltető az üzemeltetésében lévő vagyont érintő lényeges változásokat, a lehető legrövidebb idő alatt köteles jelenteni az Önkormányzatnak.
- 3.12. Üzemeltető köteles minden évben az általa üzemeltetett fürdővagyon üzemeltetéséről az éves beszámolója keretében a beszámolni.
- 3.13. Üzemeltető az ingatlanokat rendeltetésszerűen, az üzemeltetési megállapodásnak, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, üzemeltetni, bérbe adni és szedni annak hasznait.
- 3.14. Üzemeltető a fürdővagyon elemeket albérletbe adás, bérbeadás útján is jogosult hasznosítani.
- 3.15. Üzemeltető jogosult az üzemeltetett ingatlanok hasznait beszedni, és köteles az üzemeltetés költségeit viselni, kivéve a kimondottan a tulajdonosra háruló költségeket, terheket.
- 3.16. A fürdővagyon tulajdonlásához kötődő adókat a tulajdonos Önkormányzat, az üzemeltetéshez kötődő adókat az Üzemeltető köteles megfizetni.
- 3.17. Üzemeltető jogosult az üzemeltetésében lévő ingatlanokat saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, és a megállapodás megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- 3.18. Az ingatlanokon az üzemeltető végrehajthat idegen ingatlanon végzett beruházásként saját döntése, és üzleti kockázata alapján felújításokat, beruházásokat, melyet saját könyveiben köteles nyilvántartani. Az ilyen jellegű 1.000.000 Ft nettó értéket meghaladó beruházásokat az Üzemeltető köteles bejelenteni az Önkormányzat felé tájékoztatás végett. Ilyen tájékoztatásnak számít többek között az üzleti tervben, éves beszámolóban való szerepeltetés is.
- 3.19. Üzemeltető éves üzleti tervében javaslatot terjeszt elő az Önkormányzat felé a fürdővagyon fejlesztésére, felújítására, az állag és üzembiztonság megőrzése érdekében végrehajtandó beruházásokra.
- 3.20. Üzemeltető az üzemeltetéssel kapcsolatos alapkérdésekben (nyitvatartási idő, jegyárak, stb.) az Önkormányzattal egyeztetni köteles.

- 3.21. Üzemeltető az üzemeltetéshez szükséges nem építmény jellegű, illetve építménnyel össze nem épített, Önkormányzattól tételesen átvett mozgatható tárgyi eszközöket elhasználódás, üzemképtelenség, gazdaságos üzemeltetésre, használatra való végleges alkalmatlanná válás esetén saját beruházása keretében és költségére köteles pótolni, és saját könyveiben nyilvántartani, amennyiben azok a további zavartalan fürdővagyon üzemeltetéshez szükségesek.
- 3.22. Üzemeltető az Önkormányzat tulajdonában lévő, üzemeltetésre átadott eszközök nyilvántartásával, leltározásával, selejtezésével kapcsolatban Nyíregyháza MJV Polgármesterének és Címzetes Főjegyzőjének ELO-110/1/2014. számú együttes utasítása szerint köteles eljárni.
- 3.23. Üzemeltető az üzemeltetéshez szükséges – az Önkormányzat által nem biztosított egyéb, nem építmény jellegű – tárgyi eszközöket saját költségére, és üzleti kockázatára szerzi be, és ezeket saját könyveiben tartja nyilván.

#### **4. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei**

- 4.1. Az üzemeltetett ingatlanon lévő építmények, felépítmények felújítása, beruházással járó bővítése, fejlesztése, korszerűsítése az Önkormányzat kötelessége.
- 4.2. Az Önkormányzat az ingatlanokon jogosult az előző pont szerint szükséges felújítási munkálatokat, állagmegóvó, vagy fejlesztésre irányuló beruházásokat az Üzemeltetővel előzetesen egyeztetve akkor is elvégezni, ha ez részlegesen, és időlegesen korlátozza az üzemeltetőt az egyes ingatlanelemek rendeltetésszerű üzemeltetésében, szolgáltatásai nyújtásában, aránytalan terhet nem róva ezzel az Üzemeltetőre.
- 4.3. Az Önkormányzat az Üzemeltetőtől követelheti az üzemeltetésbe adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha az Üzemeltető a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Önkormányzat felhívása ellenére – tovább folytatja, az Önkormányzat kártérítést követelhet.
- 4.4. Az Önkormányzat, mint Üzemeltetésbe adó tulajdonos jogosult ellenőrizni az Üzemeltető kötelezettségeinek betartását, különösképpen a rendeltetésszerű használat, a kezelésbe adott vagyon értékének megőrzése, műszaki állapot fenntartása tekintetében.
- 4.5. Az Önkormányzat, mint tulajdonos jogosult ellenőrizni az Üzemeltető működésének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján az üzemeltetésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon rendeltetésszerű használatát.

#### **5. Ellátott tevékenység díjazása, számlázás**

- 5.1. Üzemeltető a jelen jogügylet tárgyát képező fürdővagyon üzemeltetéséért 350.000,-Ft + Áfa/hó használati díjat fizet az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat a használati díj havi összegéről számlát állít ki Üzemeltető részére.



5.2. Az Önkormányzat által számlázott összeget a számlán feltüntetett fizetési határidőre, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11744003-15402006-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással köteles az Üzemeltető teljesíteni.

## 6. A megállapodás megszűnése

6.1. Jelen megállapodást bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal felmondhatja.

6.2. A felek a felmondási időt 12 hónapban határozzák meg, azzal, hogy a felmondás időpontjának a 12. hónapot követő első szeptember 15. napjára kell esnie.

6.3. Súlyos szerződésszegés esetén mindkét fél jogosult a szerződésszegés észlelését követő 30 napon belül a megállapodást felmondani. A súlyos szerződésszegés esetei a következők:

Önkormányzat részéről:

- Önkormányzat nem tesz eleget együttműködési kötelezettségének;
- Önkormányzat nem biztosítja a rendeltetésszerű használatot, korlátozza a használatban az Üzemeltetőt;

Üzemeltető részéről:

- Üzemeltető nem tesz eleget szolgáltatási, üzemeltetési, tisztántartási, karbantartási, javítási kötelezettségének;
- Üzemeltető nem tartja be (tartatja be) a fürdők üzemeltetésére vonatkozó jogszabályokat
- Üzemeltető nem tartja be a rendes gazdálkodás szabályait;

6.4. Az Önkormányzat jogosult jelen megállapodást azonnali hatállyal írásban felmondani, ha az Üzemeltető végelszámolási eljárást indít, vagy ellene a bíróság első fokon felszámolási vagy csődeljárást rendelt el.

6.5. A megállapodás megszűnése esetén az Üzemeltető köteles a teljes fürdővagyon az eredeti, átvételkor állapotnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

6.6. Amennyiben az Üzemeltető a fürdővagyon visszaadására vonatkozó kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti, úgy az Önkormányzat jogosult az Üzemeltető költségére és kárveszélyére azt maga kiüríteni, lezárni illetve saját céljaira birtokba venni.

## 7. Egyebek

7.1. Jelen megállapodás kizárólag írásban, a felek közös megegyezésével módosítható.

7.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy jelen megállapodás tárgyát képező fürdővagyonon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a biztonságos üzemeltetést akadályozná.

### 7.3. Kapcsolattartók a jogviszonyban

Az Önkormányzat képviselőjében: Kovácsné Szatai Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

Az Üzemeltető képviselőjében: Dr. Podlovics Roland vezérigazgató

7.4. Üzemeltető kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján átlátható szervezet.

7.5. Felek megállapodnak, hogy a megállapodásból adódó, vagy azzal kapcsolatosan felmerülő vitákat tárgyalásos úton rendezik. Esetleges jogvitájukra értékhatártól függően a Nyíregyházi Járásbíróság, illetve a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

7.6. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, valamint jelen megállapodás 1.2 pontjában hivatkozott jogszabályok rendelkezései az irányadók.


7.7. Jelen megállapodás hatályba lépéséhez Nyíregyháza MJV Önkormányzata Közgyűlésének jóváhagyása szükséges.

Szerződő felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2016. január 28.

  
**Nyíregyháza MJV Önkormányzata**  
képviselőjében  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester  
**Önkormányzat**



  
**„Sóstó-Gyógyfürdők” Zrt.**  
képviselőjében  
Dr. Podlovics Roland  
vezérigazgató  
**Üzemeltető**

Jogilag ellenjegyezte:

dátum: 2016. 01. 28.

aláírás: 

Pénzügyileg ellenjegyezte:

dátum: 2016. 01. 28.

aláírás: 

41

**Az üzemeltetésbe adott fürdővagyon tételes meghatározása**

1. Júlia Fürdő (nyíregyházi 5957 hrsz.) ingatlan, a rajta lévő termálkúttal.
2. Parkfürdőhöz kapcsolódó ingatlan területek: (hrsz:15115 főbejárat előtti terület, 15098 aszfalozott parkoló),
3. Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. központjának területe faházzal a Szódaház u. 18.sz alatt (hrsz: 15157/5 központ területe faházzal, 15157/3 autóút, 15157/6 gyalogút)
4. Az Aquarius Gyógy-, és Élményfürdő, gyógyászati szárnyal (hrsz:15108)
5. Az ÉAOP-2.1.1./E-12-k2-2012-0006 „Fenntartható, komplex szolgáltatásfejlesztés és funkcióbővítés Sóstó-Gyógyfürdőn” projekt keretében a felek rendelkezésére álló átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint üzemeltetésre átadott eszközök
6. Tó: hrsz:15081
7. Sóstói Sziget: (hrsz:15104)
8. H1/A hideg vizes kút (olasz pizzázó előtt, hrsz:15087/2)
9. 2 sz. kút (hrsz:15078/4 idegen ingatlanon Blaha Lujza st.)
10. 4 sz. kút (hrsz: 15049. Múzeum falu telektesten)
11. 5. sz. kút, H3-as kút (hrsz: 15083/1 svájci lak déli oldalánál)
12. Parkfürdő nyugati oldalán 3 db kereskedelmi egység épület (hrsz: 15087/4)
13. Fürdőházat körbevevő sáv (hrsz:15087/1)

valamint az ezen ingatlanokon lévő valamennyi, - nem az üzemeltető, vagy arra feljogosított harmadik személy által létrehozott - felépítmény és itt hivatkozott tartozékai, tárgyi eszközei.



**Az ÉAOP-2.1.1/E-12-k2-2012-0006 „Fenntartható, komplex szolgáltatásfejlesztés és funkcióbővítés Sóstó-Gyógyfürdőn” című projekt keretében átadott eszközök tételes listája**

Sorszám	Eszköz/ beruházás megnevezése	Mennyiség (db)
1	Élményfürdő gyógyászati rész bővítése	
2	Medence téliesítése, sátorfedés, összekötő folyosó kialakítása	
3	Revitalizációs sétány épületek kialakítása	
4	Gravitációs szennyvízvezeték kiépítése	
5	Parkoló bővítése a parkfürdő mellett	
6	Csónakház rekonstrukció	
7	Sóstósziget és híd rekonstrukció	
8	<b>Elektromos motorcsónak</b>	
	motorcsónak	5
	utánfutó	1
9	<b>Elektromos szállítójármű</b>	1
10	<b>Mobil medence lift beszerzése</b>	
	Mobil medence lift	2
	elektromos kádlift	1
11	<b>Mobil vízi csúszda és vízi billegő</b>	
	mobil vízi csúszda	1
	vízi billegő	1
	vízi billegő	1
12	<b>Pihenőágy</b>	140
13	<b>Takarítógép, hideg vizes magas nyomású mosó, önjáró medence porszívó</b>	
	Medence porszívó	1
	Magasnyomású mosó	1
	Takarítógép	1
14	<b>Klórpalack mentesítő készülék</b>	1
15	<b>Fűnyíró</b>	1
16	<b>Rendezvénysátor</b>	1
17	<b>Gyógyturisztikai eszközök beszerzése:</b>	
	Kyroterápiás készülék	1
	Orvosi rendelő felszerelés - EKG készülék	1
	Készenléti táska tartozékokkal	1
	Izapfőző üst	1
	Kezelőágyak	7
	Masszázs ágyak	4
	Szénsavas kezeléshez kád(szénsav kiépítéssel)	1
	Gyógykád tangentorral (Víz alatti masszázs kád)	2

	Vizsgálóágy, zsámoly	1
	Bordásfal	2
	Torna matrac	6
	Egyéb kiegészítők - 2 db (1 db = 1 pár) tépőzáras súly	2
	Egyéb kiegészítők - Pilates ball	2
	Egyéb kiegészítők – Tornaszőnyeg	4
	Egyéb kiegészítők - Gymnastikball (65 cm átmérőjű)	1
	Egyéb kiegészítők - Gymnastikball (75 cm átmérőjű)	1
	Egyéb kiegészítők - Latexmentes gumiszalag (közepes)	2
	Egyéb kiegészítők - Latexmentes gumiszalag (erős)	2
	Súlyfürdő kiegészítő eszközök (Súlyfürdő, betegfüggesztő berendezés)	1
	Multifunkcionális fizioterápiás torony tartozékokkal A	1
	Multifunkcionális fizioterápiás torony tartozékokkal B	1
18	<b>Sóstó Revitalizáció (Élményfürdő)</b>	
	Kültéri rakásolható fém asztal	18
	Kültéri rakásolható fém szék	72
	Porszórt, acéllemez öltözőszekrény	3
	Pult (fm)	22,2
19	<b>Mobil fa pavilon</b>	8