



**Veresegyház Város Önkormányzata**

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

---

**Előterjesztés**

**Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 12-i rendes/rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Veresegyház Város Önkormányzata és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. közötti feladatellátási és bérleti szerződések elfogadása

**Előterjesztő:** Cserhádi Ferenc polgármester

**Közreműködött:** dr. Sütő László ügyvéd  
Székelyné Szabó Andrea aljegyző

**Szakmai egyeztetés:** dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben, illetve az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011.(IX.21.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

**Tárgyalta:** Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés **nyílt/zárt** ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához **egyszerű/minősített** döntés szükséges.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024. november 27-i ülésén döntött a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. alapító okiratának módosításáról és ennek keretében a termálfürdő és a termálfűtés üzemeltetési üzletág felállításáról.

Az Mötv. 10. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, finanszírozása a saját bevételek vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges.

Ezen önként vállalt közfeladatok közé tartozik Veresegyházon a kiegészítő termálfűtés rendszer és termálfürdő üzemeltetése, amely feladatok ellátásának biztosítását az Önkormányzat a 2024. november 27. napján hozott döntésének megfelelően a Veresegyházi Városfejlesztő Kft-vel kötendő bérleti szerződés keretében kívánja ellátni. A feladatellátások kezdő időpontja 2025. április 1. napja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a geotermikus hőszolgáltatási rendszer üzemeltetési és működtetési feladatainak ellátására, valamint a termálfürdő üzemeltetési és működtetési feladatainak ellátására, és a kapcsolódó bérleti szerződések elfogadására.

Melléklet: Feladatellátási megállapodások  
Bérleti szerződések


Veresegyház, 2025. március 6.



**Cserhádi Ferenc**  
polgármester

### **Pénzügyi egyeztetés:**

Az önkormányzat 2025. évi költségvetésében, a bérleti díj bevételek között tervezve van.



**Tóth Anett Ágnes**  
mb. pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:**



**dr. Kiss Béláné**  
jegyző

### **Határozati javaslat I:**

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó) a geotermikus hőszolgáltatási rendszer működtetése tárgyú feladatellátásra vonatkozóan bérleti szerződést köt 2025. április 1. napjától kezdődő határozatlan időre 1.000.000,- Ft/hónap bérleti díjon.
- 2.) A Képviselő-testület a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó) a geotermikus hőszolgáltatási rendszer üzemeltetésére és működtetésére vonatkozó feladatellátásra megállapodást köt.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert és az ügyvezetőt a bérleti szerződés és a megállapodás aláírására.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: polgármester, ügyvezető

### **Határozati javaslat II:**

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó) a termálfürdő működtetése tárgyú feladatellátásra vonatkozóan bérleti szerződést köt 2025. április 1. napjától kezdődő határozatlan időre 100.000,- Ft/hónap bérleti díjon.
- 2.) A Képviselő-testület a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó) a termálfürdő üzemeltetésére és működtetésére vonatkozó feladatellátásra megállapodást köt.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert és az ügyvezetőt a bérleti szerződés és a megállapodás aláírására.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: polgármester, ügyvezető

**BÉRLETI SZERZŐDÉS,**

Amely létrejött egyrészről

**Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 41. §-a szerint: Cserhádi Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: dr. Kiss Béláné jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Tóth Anett Ágnes mb. pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről a

**Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó, cégjegyzékét vezető bíróság megnevezése és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma 14768138-2-13, képviseletében Csikós István Béla ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen Szerződő felek

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

- 1.) Bérbeadó 1/1 hányadú tulajdonában áll** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett
  - **Veresegyház belterület 2298/4 hrsz-ú** ingatlan (B-15 termelő termálkút, Búcsú tér)
  - **Veresegyház külterület 087/9 hrsz-ú** ingatlan, (K-25 termelő termálkút, Gyermekliget utca)
  - **Veresegyház külterület 048/84 hrsz-ú** ingatlan, (K-26 termelő termálkút, Patak utca)
  - **Veresegyház belterület 5786/3 hrsz-ú** ingatlan, (K-23 és B-32 visszasajtoló kutak, Budapesti út)
  - **Veresegyház belterület 285 hrsz-ú** ingatlan, (B-31 termelő termálkút, Bánóczy utca)

**és ezen ingatlanokhoz tartozóan a jelen szerződés 1. számú, elválaszthatatlan mellékletét képező vázrajzon megjelölt távvezetékek és nyomásfokozó állomások** (a továbbiakban együttesen Bérlemény).

A jelen bérleti szerződés az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011. (IX.21.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Bérleményt pályázat nélkül bérebe lehet adni, mivel a Bérlő a bérbeadó önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, korlátolt felelősségű társaság.

- 2.) Bérbeadó az 1. pontban körülírt Bérleményt bérebe adja a Bérlőnek geotermikus hőszolgáltatási rendszer üzemeltetése céljára, Bérlő pedig geotermikus hőszolgáltatási rendszer üzemeltetése céljából bérebe veszi a Bérleményt.** Felek megállapodnak továbbá, hogy a bérleti jogviszony 2025. év április hónap 01. napjától határozatlan időtartamra szól.
- 3.) A Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt Bérlő a Bérleményt székhelyként/telephelyként/fióktelepként használhassa, erről a Bérlő igénye szerint a jogszabályoknak megfelelő tartalmú befogadó nyilatkozatot állít ki.**

A Bérlő a feladatellátásához szükséges mértékben a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül is jogosult az Ingatlant, vagy annak egy részét harmadik személynek albérlésbe, vagy használatba adni.

Felek megállapodnak abban, hogy önkormányzati közfeladatot ellátni, közszolgáltatást nyújtani az önkormányzati rendeletekben meghatározott díjakon lehet.



- 4.) A Bérló a jelen szerződés időtartamának lejáratára, megszűnése után csereingatlanra, cserehelyiségre nem jogosult.
- 5.) **A bérleti idő határozatlan idejű: 2025. év április hónap 01. napjától határozatlan ideig tart.**
- 6.) A bérleti díj mértéke 1.000.000,- Ft/hó, azaz Egymillió forint/hónap.

**Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a bérleti díjat 2026. január 1. napjától kezdődően minden év január hónap 1-jét követően az előző évre vonatkozó, a KSH által kiadott, fogyasztói árindexnek megfelelő mértékben jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megemelni. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj bármely más okból és jogcímen történő emelésére a Bérbeadó csak közös megegyezés esetén jogosult. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj emelésének szándékáról és annak mértékéről a Bérbeadó az évfordulót megelőző 30 nappal köteles a Bérlőt írásban tájékoztatni. Amíg a Bérló a Bérbeadótól az erre vonatkozó értesítést meg nem kapja, a Bérló változatlan bérleti díjat köteles fizetni.

A bérleti díjat a Bérló minden hónapot követő hónap 5. napjáig összegben, banki átutalással, utólag tartozik megfizetni Bérbeadó részére a Bérbeadó által kibocsátott, a hatályos jogszabályoknak mindenben megfelelő tartalmú számla alapján.

**Bérbeadó** bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014.

A jogügylet jelenleg az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján tárgyi adómentes, ezért a bérleti díj ÁFÁ-t nem tartalmaz. Amennyiben Bérbeadó úgy dönt, hogy az ingatlan bérbeadás tevékenységét az Áfatv. 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján adókötelessé teszi, akkor az esedékes bérleti díj az ÁFA összegével növelten kerül kiszámlázásra.

Amennyiben Bérló a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad – és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti -, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal, ezzel az indokkal felmondani.

- 7.) A Bérlemény **összközműves**, a közműszolgáltatók mérőóráit a **Bérló** jogosult és köteles a nevére íratni. A bérleti jogviszony bármely esetben történő megszűnése esetén Bérló a közművekkel nem rendelkezhet, azokat Bérbeadó köteles a megszűnést követő egy (1) hónapon belül saját nevére átíratni.
- 8.) A közműszolgáltatók felé fennálló díjtartozás is azonnali hatályú felmondási ok.
- 9.) Felek megállapodnak, hogy a Bérló a Bérleménnyel összefüggésben igénybe vett egyéb szolgáltatásokra (pl: telekommunikáció, karbantartás, időszakos felülvizsgálat) közvetlenül jogosult megkötni a vonatkozó szerződéseket a megfelelő szolgáltatókkal, amely szerződések alapján a Bérló a szolgáltatási díjakat közvetlenül fizeti meg a szolgáltatók részére. Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely, a Bérleménnyel összefüggésben igénybe vett szolgáltatás vonatkozásában a szerződések Bérló általi megkötése nem lehetséges, úgy ezen szolgáltatás tekintetében a Bérbeadó köt szerződést a Bérló által megjelölt szolgáltatóval azzal, hogy az ilyen szolgáltatások esetében a Bérbeadó a felmerült díjakról a Bérló részére – a megfelelő szolgáltató számlája alapján, adminisztrációs vagy egyéb költség felszámítása nélkül a szolgáltatási szerződés szerinti gyakorisággal számlát állít ki, amely számlához mellékel a szolgáltató vonatkozó számlájának másolatát és azt a Bérló részére a Bérlónek az esedékességet legalább tizenöt (15) nappal megelőzően kézbesíti.
- 10.) **Bérló** köteles a Bérleményt és a környékét tisztán, rendben tartani. **Bérló** köteles a keletkező kommunális hulladék elszállításáról saját költségén gondoskodni.
- 11.) A Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást és értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási-, az egyszeri nettó 1.000.000,- Ft-t meg nem haladó felújítási-, valamint a bérbeadói előzetes írásbeli hozzájárulással végzett munkálatok minden költsége és kockázata a Bérlőt terheli. A bérleti jogviszony végén a Bérló a Bérlemény állagának

sérelme nélkül el nem vihető egyszeri nettó 10 millió forint értékig kivitelezett beruházásai és átalakítási munkálatai ellenértékét Bérbeadótól nem követelheti. A Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszony végén a Bérelő a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető, egyszeri nettó 10 millió forintot meghaladó értékben kivitelezett beruházásokat és átalakításokat, azok ellenértékének elszámolásáról, a Bérelő által eszközölt beruházások megtérítésének szabályairól a felek az átalakításához történő hozzájárulás megadásával egyidejűleg kötelesek külön megállapodásban rendelkezni.

12.) **Bérelő** a bérlet tárgyára vonatkozóan köteles a saját tevékenységére előírt valamennyi jogszabályi követelményeknek megfelelni a tevékenysége végzése során.

13.) A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés rendes felmondás útján történő megszüntetésének jogát kölcsönösen és kifejezetten kizárják. Felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. Felek megállapodnak, hogy a **Bérbeadó** azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

a) **Bérelő** a Bérleményt nem az 2.) pontban meghatározott tevékenység céljára használja;

b) **Bérelő** a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti.

**Felek megállapodnak, hogy a Bérelő** azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

c) **Bérbeadó** nem biztosítja számára a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, vagy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik

d) A Bérbeadó akadályozza a Bérelő működését

14.) Az ingatlanbérleti jogviszony megszűnése esetén **Bérelő** köteles a bérleményt **Bérbeadónak** határidőre tisztán, átvételkori állapotnak megfelelően átadni. Amennyiben **Bérelő** a visszaadással késedelembe esik, akkor a mindenkori havi bérleti díj kétszeresét kitevő összeg 1/30-ad részének megfelelő napi használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** részére, mindaddig, amíg Bérbeadó az ingatlan birtokába nem kerül visszabocsátásra. Bérelő tudomásul veszi, és nem tiltakozik az ellen, hogy Bérbeadó a bérlet lejáratát követően a Bérlemény birtokába lép.

15.) Amennyiben az ingatlanbérleti jogviszony bérleti díj nem fizetése miatt szűnik meg és a bérlemény **Bérelő** önként nem adja át, azt **Bérbeadó Bérelő** megkérdezése nélkül önként birtokba veheti.

16.) **Bérelő** köteles az általa bevitt vagyontárgyaira megfelelő vagyontárgybiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani. Felek abban is megállapodnak, hogy **Bérelő** a tevékenységével harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére fedezetül köteles saját költségén felelősségbiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani. Az épület felszerelési és berendezési tárgyai, illetve tartozékai által harmadik személyeknek okozott károkért **Bérelő** akkor tartozik felelősséggel, ha a szokásos karbantartási és ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget.

17.) A Bérbeadó a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül jogosult a használatot ellenőrizni. Bérbeadó kifejezetten elfogadja, hogy a Bérleménybe kizárólag a Bérelő egyidejű jelenlétével léphet be ellenőrzés céljából.

Az ellenőrzési jogot a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal gyakorolja.

18.) A Szerződő felek megállapítják, hogy a Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a \_\_\_/2025 (III. 12.) Kt. határozatában a jelen szerződés megkötéséhez hozzájárult és a Szerződő felek képviselőit felhatalmazta a jelen szerződés aláírására.

19.)A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a továbbiakban a Ptk, valamint az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011. (IX.21.) számú rendelet és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) számú önkormányzati rendelet szabályait tekintik megfelelően irányadónak.

20.)Jelen ingatlanbérleti szerződést **Felek** elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Veresegyház, 2025. március \_\_\_\_

.....  
Veresegyházi Városfejlesztő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Bérlő  
képviseli: Csikós István Béla ügyvezető

.....  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Bérbeadó  
képviseli: Cserhádi Ferenc Attila  
polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból  
ellenjegyzem: Veresegyház, 2025. március \_\_\_\_

.....  
dr. Kiss Béláné jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Bérbeadó

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási  
törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.)  
Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján  
ellenjegyzem:

Veresegyház, 2025. március \_\_\_\_

.....  
Tóth Anett Ágnes  
mb. pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Bérbeadó

## Megállapodás Veresegyházi geotermikus hőszolgáltatási rendszer üzemeltetési és működtetési feladatainak ellátására

Amely létrejött egyrészről

**Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. §-a szerint: Cserhádi Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: dr. Kiss Béláné jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Tóth Anett Ágnes mb. pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014) mint megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő),

másrészről a

**Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó, cégjegyzékét vezető bíróság megnevezése és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma 14768138-2-13, képviselőjében Csikós István Béla ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó).

a Megrendelő és a Vállalkozó (a továbbiakban együttesen: Szerződő felek)

### 1. A megállapodás előzményei

**1.1.** Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének \_\_\_/2025. (III. 12) Kt. határozata alapján döntött a veresegyházi geotermikus hőszolgáltatási rendszer (a továbbiakban esetenként: hőszolgáltatási rendszer) működtetésének és üzemeltetésének ellátására vonatkozóan, mely szerint a felek a hőszolgáltatási rendszer működtetése tárgyú feladatellátásra jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg bérleti szerződést kötöttek 2025. április 1. napjától. A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező veresegyházi hőszolgáltatási rendszer működtetési és üzemeltetési feladatait a Megbízott, mint az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság a jelen megállapodás keretében látja el.

**1.2.** A Szerződő felek rögzítik, hogy Veresegyház Város Önkormányzatának a geotermikus hőszolgáltatás szolgáltatási díjáról és egyéb szabályairól szóló 5/2016.(II.29.) önkormányzati rendelete meghatározza a hőszolgáltatási rendszer üzemeltetéséhez kapcsolódó szabályokat és a hőszolgáltatási díjakat.

**1.3.** A Szerződő felek kijelentik, hogy a Megrendelő az 1.1. pontban rögzített hőszolgáltatási rendszer működtetési és üzemeltetési feladatairól az általa alapított és kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, a Veresegyházi Városgazda kft (Megbízott) útján gondoskodik.

**1.4.** A Szerződő felek rögzítik, hogy a Megrendelő a hőszolgáltatási díjakat a geotermikus hőszolgáltatás szolgáltatási díjáról és egyéb szabályairól szóló 5/2016.(II.29.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint rögzíti.

### 2. A megállapodás tárgya, hatálya

**2.1.** A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megbízott a jelen szerződés 1.1.-1.4. pontjában foglaltaknak megfelelően

2.1.1. működteti és üzemelteti a veresegyházi geotermikus hőszolgáltatási rendszert.

**2.2.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést 2025. április 1. napjától kezdődően határozatlan időre kötik.

### 3. Az önkormányzati feladat ellátása



- 3.1. A jelen szerződésben meghatározott feladatai teljesítéséhez kapcsolódóan a Megbízott különösen az önkormányzat éves költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló helyi rendelete, a geotermikus hőszolgáltatás szolgáltatási díjáról és egyéb szabályairól szóló 5/2016.(II.29.) önkormányzati rendelet, és a vonatkozó ágazati jogszabályok szabályaira figyelemmel köteles eljárni.
- 3.2. Megbízott kijelenti, hogy az 1. pontban foglaltak biztonságos ellátásához a személyi-, tárgyi- és vagyoni feltételekkel, valamint a szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik.
- 3.3. Felek jelen szerződést keretszerződésnek tekintik. A hőszolgáltatási rendszer működtetési és üzemeltetési feladat tételes és pontos meghatározását a hatályos jogszabályok és a jelen szerződés tartalmazza. A feladatellátás magában foglalja a hőszolgáltatási rendszer működtetési és üzemeltetési feladatainak a jelen szerződésben foglaltak szerinti elvégzését.

#### **4. A hőszolgáltatási rendszer működtetésének és üzemeltetésének követelményei**

- 4.1. A Megbízott tevékenysége ellátása során a működtetési és üzemeltetési feladatok magas szintű ellátása érdekében kellő gondossággal,
- a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényben
  - a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvényben
  - a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságáról szóló 2021. évi XXXII. törvényben
  - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm.rendeletben
  - a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben
  - a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm.rendeletben
  - a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben
  - az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm.rendeletben
  - a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm.rendeletben
  - az energiahatékonyságról szóló törvény végrehajtásáról szóló 122/2015. (V.26.) Korm.rendeletben
  - Az ásványi nyersanyag és a geotermikus energia természetes előfordulási területének komplex érzékenységi és terhelhetőségi vizsgálatáról szóló 103/2011. (VI. 29.) Korm. rendeletben
  - a vízkészletjárulék kiszámításáról szóló 43/1999. (XII. 26.) KHVM rendeletben
  - a megújuló energiát termelő berendezések és rendszerek beszerzéséhez és működtetéséhez nyújtott támogatások igénybevételeinek műszaki követelményeiről szóló 55/2016. (XII.21.) NFM rendeletben
  - a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendeletben
  - a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendeletben
  - a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2015. (III.31.) FM rendeletben

- vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendeletben
- a környezetvédelmi, természetvédelmi, valamint a vízügyi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 3/2005. (XII. 27.) KvVM rendeletben
- a felszín alatti vízkészletekbe történő beavatkozás és a vízkútúrás szakmai követelményeiről szóló 101/2007. (XII.23.) KvVM rendeletben

szabályozott szakmai követelmények betartásával köteles eljárni és a jelen szerződésben meghatározott feladatot az azokban meghatározott elvárásoknak megfelelően biztosítani.

- 4.2.** A speciális szakmai követelmények maradéktalan betartása érdekében a Megbízott a hőszolgáltatást igénybe vevők visszajelzéseit, szempontjait, elvárásait feladata teljesítése során figyelembe veszi.
- 4.3.** A hőszolgáltatási rendszer üzemeltetése és működtetése során a vonatkozó Európai Unió és magyar jogszabályokban foglalt követelmények betartásáért kizárólag a Megbízott felelős. E kötelezettsége megszegéséből eredő minden kárért polgári jogi felelősséggel tartozik.

## **5. A Felek jogai és kötelezettségei**

### **5.1. A Megbízott kötelezettségei**

5.1.1. A szerződésben foglalt hőszolgáltatási rendszer működtetési és üzemeltetési feladat maradéktalan és határidőben történő megvalósítása.

5.1.2. A Megbízott feladata a szolgáltatás végzése során keletkezett valamennyi hulladék kezelése és ártalmatlanítása.

5.1.3. A Megbízott feladata a jogszabályoknak megfelelő működéshez szükséges hatósági engedélyek folyamatos meglétének biztosítása.

5.1.4. A Megbízott feladata a jelen szerződésben foglalt feladat ellátásához szükséges eszközök, szállító járművek folyamatos karbantartása, üzemeltetése, az eszközök szükség szerinti pótlása, karbantartása, valamint a feladatellátáshoz szükséges tárgyi és személyi feltételek biztosítása.

5.1.5. A Megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a feladatellátás eredményességét kellő időre történő elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a Megbízott felel.

5.1.6. A Megrendelő közrehatása nélkül beálló kár viselése.

5.1.7. Tevékenysége ellátása során elegendő számú képzett és tapasztalt vezetőt és irányítót, továbbá szakképzett, betanított és segéd munkaeőt biztosítani, hogy szerződés szerinti kötelezettségét megfelelően és időben teljesíteni tudja.

5.1.8. A megállapodás felmondása esetén a felmondás közlésétől a felmondás időtartama alatt a folyamatos munkavégzést biztosítani.

5.1.9. Vállalja, hogy a szerződéses jogviszony fennállásának időtartama alatt a folyamatos munkavégzésről bármilyen okból felmerült akadályoztatása esetén is gondoskodik.

### **5.2. A Megbízott jogai:**

5.2.1. A szerződést a 6. pontban rögzítettek szerint felmondani, ha a Megrendelő a szerződésben rögzített bármely kötelezettségének írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget, vagy a feladat elvégzését lehetetlenné teszi.

### **5.3. A Megrendelő kötelezettségei**

5.3.1. A gazdaságos és gyors munkavégzés érdekében a szükséges feltételeket megteremteni.

### **5.4. A Megrendelő jogai**

5.4.1. Az elvégzett tevékenységet és a felhasználásra kerülő anyagokat személyesen vagy költségvetési szerve útján ellenőrizni.

5.4.2. A Megrendelő részéről ellenőrzésre jogosult személyt a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal Jegyzője jelöli ki. A Megbízottnak - a szerződés keretein belül- utasításokat jogosult adni. Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére.

5.4.3. Az utasítást írásban, illetve jegyzőkönyvbe foglalva lehet adni, melyet a Megbízott köteles teljesíteni. Az utasítás adás joga magában foglalhatja az adott műszaki és pénzügyi ütemezésen belüli átcsoportosítás, illetve feladat meghatározás lehetőségét is.

## **6. A szerződés felmondása**

**6.1.** A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést rendes felmondással kizárólag a Megrendelő mondhatja fel az adott tárgyév fűtési időszakának (április 15. napjának) végére, legalább 3 hónapos felmondási idő megtartásával.

**6.2.** A szerződés tartalma alatt, a szerződést érintő jogszabályokban bekövetkező változás esetén a Felek jogosultak a szerződést közös megegyezéssel módosítani vagy azonnali hatállyal megszüntetni.

## **7. Vegyes rendelkezések**

**7.1.** A jelen szerződés betartását a Megrendelő a Megbízott felügyelő bizottsága útján folyamatosan figyelemmel kíséri. Amennyiben a Felügyelő Bizottság a szerződés megszegését észleli, köteles az alapító okiratban, illetve az ügyrendjében előírtak szerint eljárni.

**7.2.** Azon - jelen szerződésben nem meghatározott - feladatok tekintetében, amelyeket a Megbízott a Megrendelő külön döntése alapján köteles végrehajtani, illetve sürgősséggel kell ellátnia, a Megrendelőnek hatáskörrel rendelkező vezetője (a polgármester) útján, írásban kell erre egyértelmű utasítást adnia.

**7.3.** Szerződő felek a szerződés teljesítése során egymás érdekeit szem előtt tartva kötelesek együttműködni a szolgáltatási színvonal emelése és a hatékony gazdálkodás követelményének szem előtt tartása mellett. Megrendelő köteles továbbá a Megbízott feladatkörét érintő valamennyi döntést, utasítást - a feladat határidőben történő teljesítéséhez szükséges időben, de legfeljebb annak meghozatalát követő 5 munkanapon belül - írásban megküldeni.

**7.4.** Megrendelőt a jelen szerződésben foglalt feladatok elvégzése tekintetében megilleti az ellenőrzés joga, amelyet Megbízott - az előzetes értesítést követően - a helyszínen is biztosítani köteles Veresegyházi Polgármesteri Hivatal részére.

**7.5.** Jelen szerződés módosítása csak a Szerződő felek erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes. A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész szerződés érvénytelenségét, Szerződő felek az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötés-kori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. § (1) bekezdés h) pontja alapján nem közbeszerzés köteles. A Megrendelő köteles a jelen szerződést a Kbt. 43. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nyilvános közbeszerzési szerződéstárban haladéktalanul közzétenni.

**7.6.** Szerződő felek között a szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos. A szerződéssel kapcsolatban Szerződő felek között felmerülő vitás kérdéseket Szerződő felek elsősorban tárgyalás útján kísérlik meg rendezni.

7.7. A Szerződő felek megállapítják, hogy a Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a \_\_\_/2025 (III. 12.) Kt. határozatában a jelen megállapodás megkötéséhez hozzájárult és a Szerződő felek képviselőit felhatalmazta a jelen megállapodás aláírására.

7.8. Szerződő felek képviselőiben eljáró személyek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, a szerződés hatályba lépéséhez további jogcselekmény nem szükséges.

7.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a jelen szerződés 4.1. pontjában meghatározott jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt Veresegyházon, 2025. év március hónap \_\_. napján.

.....  
Veresegyházi Városfejlesztő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Vállalkozó  
képviseli: Csikós István Béla ügyvezető

.....  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Megrendelő  
képviseli: Cserhádi Ferenc Attila  
polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyzem: Veresegyház, 2025. március \_\_

.....  
dr. Kiss Béláné jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Megrendelő

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2025. március \_\_

.....  
Tóth Anett Ágnes  
mb. pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Megrendelő

## BÉRLETI SZERZŐDÉS,

Amely létrejött egyrészről

**Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. §-a szerint: Cserhádi Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: dr. Kiss Béláné jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Tóth Anett Ágnes mb. pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről a

**Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó, cégjegyzékét vezető bíróság megnevezése és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma 14768138-2-13, képviselője: Csikós István Béla ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen Szerződő felek

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**Bérbeadó 1/1 hányadú tulajdonában áll** a Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett **Veresegyház belterület 1869/2 hrsz-ú** ingatlan, mely természetben: **2112 Veresegyház, Találkozó útja 1.** szám alatt található **Veresegyházi Termálfürdő** (a továbbiakban együttesen Bérlemény).

A jelen bérleti szerződés az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011. (IX.21.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Bérleményt pályázat nélkül bérbe lehet adni, mivel a Bérlő a bérbeadó önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, korlátolt felelősségű társaság.

- 1.) Bérbeadó az 1. pontban körülírt Bérleményt bérbe adja a Bérlőnek **Veresegyházi Termálfürdő üzemeltetése** céljára, Bérlő pedig **Veresegyházi Termálfürdő üzemeltetése** céljára bérbe veszi a Bérleményt. Felek megállapodnak továbbá, hogy a bérleti jogviszony 2025. év április hónap 01. napjától határozatlan időtartamra szól.
- 2.) A Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt Bérlő a Bérleményt székhelyként/telephelyként/fióktelepként használhassa, erről a Bérlő igénye szerint a jogszabályoknak megfelelő tartalmú befogadó nyilatkozatot állít ki.

A Bérlő a feladatellátásához szükséges mértékben a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül is jogosult az Ingatlant, vagy annak egy részét harmadik személynek albérletbe, vagy használatba adni.

Felek megállapodnak abban, hogy önkormányzati közfeladatot ellátni, közszolgáltatást nyújtani az önkormányzati rendeletekben meghatározott díjakon lehet.

- 3.) A Bérlő a jelen szerződés időtartamának lejáratára, megszűnése után csereingatlanra, cserehelyiségre nem jogosult.
- 4.) A bérleti idő határozatlan idejű: **2025. év április hónap 01. napjától határozatlan ideig tart.**



5.) A bérleti díj mértéke 100.000,- Ft/hó, azaz havonta százezer forint

**Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a bérleti díjat 2026. január 1. napjától kezdődően minden év január hónap 1-jét követően az előző évre vonatkozó, a KSH által kiadott, fogyasztói árindexnek megfelelő mértékben jogosult egyoldalú jognyilatkozatával megemelni. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj bármely más okból és jogcímen történő emelésére a Bérbeadó csak közös megegyezés esetén jogosult. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj emelésének szándékáról és annak mértékéről a Bérbeadó az évfordulót megelőző 30 nappal köteles a Bérlőt írásban tájékoztatni. Amíg a Bérlő a Bérbeadótól az erre vonatkozó értesítést meg nem kapja, a Bérlő változatlan bérleti díjat köteles fizetni.

A bérleti díjat a Bérlő minden hónapot követő hónap 5. napjáig összegben, banki átutalással, utólag tartozik megfizetni Bérbeadó részére a Bérbeadó által kibocsátott, a hatályos jogszabályoknak mindenben megfelelő tartalmú számla alapján.

**Bérbeadó** bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014.

A jogügylet jelenleg az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján tárgyi adómentes, ezért a bérleti díj ÁFA-t nem tartalmaz. Amennyiben Bérbeadó úgy dönt, hogy az ingatlan bérbeadás tevékenységét az Áfatv. 88. § (1) bekezdés b) pontja alapján adókötelessé teszi, akkor az esedékes bérleti díj az ÁFA összegével növelten kerül kiszámlázásra.

Amennyiben Bérlő a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad – és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti -, úgy Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal, ezzel az indokkal felmondani.

- 6.) A Bérlemény **összközműves**, a közműszolgáltatók mérőóráit a **Bérlő** jogosult és köteles a nevére íratni. A bérleti jogviszony bármely esetben történő megszűnése esetén Bérlő a közművekkel nem rendelkezhet, azokat Bérbeadó köteles a megszűnést követő egy (1) hónapon belül saját nevére átíratni.
- 7.) A közműszolgáltatók felé fennálló díjtartozás is azonnali hatályú felmondási ok.
- 8.) Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Bérleménnyel összefüggésben igénybe vett egyéb szolgáltatásokra (pl: telekommunikáció, karbantartás, időszakos felülvizsgálat) közvetlenül jogosult megkötni a vonatkozó szerződéseket a megfelelő szolgáltatókkal, amely szerződések alapján a Bérlő a szolgáltatási díjakat közvetlenül fizeti meg a szolgáltatók részére. Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely, a Bérleménnyel összefüggésben igénybe vett szolgáltatás vonatkozásában a szerződések Bérlő általi megkötése nem lehetséges, úgy ezen szolgáltatás tekintetében a Bérbeadó köt szerződést a Bérlő által megjelölt szolgáltatóval azzal, hogy az ilyen szolgáltatások esetében a Bérbeadó a felmerült díjakról a Bérlő részére – a megfelelő szolgáltató számlája alapján, adminisztrációs vagy egyéb költség felszámítása nélkül a szolgáltatási szerződés szerinti gyakorisággal számlát állít ki, amely számlához mellékeli a szolgáltató vonatkozó számlájának másolatát és azt a Bérlő részére a Bérlőnek az esedékességet legalább tizenöt (15) nappal megelőzően kézbesíti.
- 9.) **Bérlő** köteles a Bérleményt és a környékét tisztán, rendben tartani. **Bérlő** köteles a keletkező kommunális hulladék elszállításáról saját költségén gondoskodni.
- 10.) A Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást és értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási-, az egyszeri nettó 1.000.000,- Ft-t meg nem haladó felújítási-, valamint a bérbeadói előzetes írásbeli hozzájárulással végzett munkálatok minden költsége és kockázata a Bérlőt terheli. A bérleti jogviszony végén a Bérlő a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető egyszeri nettó 10 millió forint értékig

kivitelezett beruházásai és átalakítási munkálatai ellenértékét Bérbeadótól nem követelheti. A Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszony végén a Bérelő a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető, egyszeri nettó 10 millió forintot meghaladó értékben kivitelezett beruházásokat és átalakításokat, azok ellenértékének elszámolásáról, a Bérelő által eszközölt beruházások megtérítésének szabályairól a felek az átalakításához történő hozzájárulás megadásával egyidejűleg kötelesek külön megállapodásban rendelkezni.

- 11.) **Bérelő** a bérlet tárgyára vonatkozóan köteles a saját tevékenységére előírt valamennyi jogszabályi követelményeknek megfelelni a tevékenysége végzése során.
- 12.) A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés rendes felmondás útján történő megszüntetésének jogát kölcsönösen és kifejezetten kizárják. Felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. Felek megállapodnak, hogy a **Bérbeadó** azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:
- a) **Bérelő** a Bérleményt nem az 2.) pontban meghatározott tevékenység céljára használja;
  - b) Bérelő a bérleti díj megfizetésével három (3) hónapon túl elmarad és azt a Bérbeadó írásbeli felszólításában megjelölt, legalább tizenöt (15) napos határidő lejártáig sem teljesíti.

**Felek megállapodnak, hogy a Bérelő** azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

- c) **Bérbeadó** nem biztosítja számára a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, vagy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik
  - d) A Bérbeadó akadályozza a Bérelő működését
- 13.) Az ingatlanbérleti jogviszony megszűnése esetén **Bérelő** köteles a bérleményt **Bérbeadónak** határidőre tisztán, átvételkori állapotnak megfelelően átadni. Amennyiben **Bérelő** a visszaadással késedelembe esik, akkor a mindenkori havi bérleti díj kétszeresét kitevő összeg 1/30-ad részének megfelelő napi használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** részére, mindaddig, amíg Bérbeadó az ingatlan birtokába nem kerül visszabocsátásra. Bérelő tudomásul veszi, és nem tiltakozik az ellen, hogy Bérbeadó a bérlet lejáratát követően a Bérlemény birtokába lép.
- 14.) Amennyiben az ingatlanbérleti jogviszony bérleti díj nem fizetése miatt szűnik meg és a bérlemény **Bérelő** önként nem adja át, azt **Bérbeadó Bérelő** megkérdése nélkül önként birtokba veheti.
- 15.) Bérelő köteles az általa bevitt vagyontárgyaira megfelelő vagyontárgybiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani. Felek abban is megállapodnak, hogy Bérelő a tevékenységével harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére fedezetül köteles saját költségén felelősségbiztosítást kötni és azt a bérlet időtartama alatt folyamatosan hatályban tartani, Az épület felszerelési és berendezési tárgyai, illetve tartozékai által harmadik személyeknek okozott károkért Bérelő akkor tartozik felelősséggel, ha a szokásos karbantartási és ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget.
- 16.) A Bérbeadó a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül jogosult a használatot ellenőrizni. Bérbeadó kifejezetten elfogadja, hogy a Bérleménybe kizárólag a Bérelő egyidejű jelenlétével léphet be ellenőrzés céljából.

Az ellenőrzési jogot a Veregyházi Polgármesteri Hivatal gyakorolja.

17.)A Szerződő felek megállapítják, hogy a Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a \_\_\_\_/2025 (III. 12.) Kt. határozatában a jelen szerződés megkötéséhez hozzájárult és a Szerződő felek képviselőit felhatalmazta a jelen szerződés aláírására.

18.)A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a továbbiakban a Ptk, valamint az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011. (IX.21.) számú rendelet és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) számú önkormányzati rendelet szabályait tekintik megfelelően irányadónak.

19.)Jelen ingatlanbérleti szerződést **Felek** elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Veresegyház, 2025. március \_\_\_\_

.....  
Veresegyházi Városfejlesztő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Bérlő  
képviseli: Csikós István Béla ügyvezető

.....  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Bérbeadó  
képviseli: Cserhádi Ferenc Attila  
polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyzem: Veresegyház, 2025. március \_\_\_\_

.....  
dr. Kiss Béláné jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Bérbeadó

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem:

Veresegyház, 2025. március \_\_\_\_

.....  
Tóth Anett Ágnes  
mb. pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Bérbeadó

## Megállapodás Veresegyházi Termálfürdő és Strand üzemeltetési és működtetési feladatainak ellátására

Amely létrejött egyrészről

**Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 41. §-a szerint: Cserháti Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: dr. Kiss Béláné jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Tóth Anett Ágnes mb. pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014) mint megrendelő (a továbbiakban: Megrendelő),

másrészről a

**Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. em. 214. ajtó, cégjegyzékét vezető bíróság megnevezése és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma 14768138-2-13, képviselője Csikós István Béla ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó).

a Megrendelő és a Vállalkozó (a továbbiakban együttesen: Szerződő felek)

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### 1. A megállapodás előzményei

**1.1.** Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének \_\_\_/2025. (III. 12.) Kt. határozata alapján döntött a Veresegyházi Termálfürdő és Strand (Malom-tó) (a továbbiakban esetenként: Termálfürdő) működtetésének és üzemeltetésének ellátására vonatkozóan, mely szerint a Szerződő felek a Termálfürdő működtetése tárgyú feladatellátásra vonatkozóan a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg bérleti szerződést kötöttek 2025. április 1. napjától kezdődően. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező veresegyházi Termálfürdő működtetési és üzemeltetési feladatait a Vállalkozó, mint az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság a jelen megállapodás keretében látja el.

**1.2.** A Szerződő felek rögzítik, hogy Veresegyház Város Önkormányzatának a térítési díjakról szóló 9/2007 (VII.12.) önkormányzati rendeletének 6. §-a, 6/1. és 6/2. számú mellékletében foglaltak szerint meghatározza a Termálfürdő belépő és szálláshely díjait, valamint a kedvezményes belépésre vonatkozó szabályokat.

**1.3.** A Szerződő felek kijelentik, hogy a Megrendelő az 1.1. pontban rögzített Termálfürdő működtetési és üzemeltetési feladatairól az általa alapított és kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. (Vállalkozó) útján gondoskodik.

**1.4.** A Szerződő felek rögzítik, hogy a Megrendelő a Termálfürdő belépő és szálláshely díjakat a térítési díjakról szóló 9/2007 (VII.12.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint rögzíti.

### 2. A megállapodás tárgya, hatálya

**2.1.** A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó a jelen szerződés 1.1.-1.4. pontjában foglaltaknak megfelelően

2.1.1. működteti és üzemelteti a veresegyházi Termálfürdőt és strandot (Malom-tó).

**2.2.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést 2025. április 1. napjától kezdődően határozatlan időre kötik.

### 3. Az önkormányzati feladat ellátása

**3.1.** A jelen szerződésben meghatározott feladatai teljesítéséhez kapcsolódóan a Vállalkozó különösen az önkormányzat éves költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló helyi rendelete, a térítési díjakról szóló 9/2007 (VII.12.) önkormányzati rendelet, és a vonatkozó ágazati jogszabályok szabályaira figyelemmel köteles eljárni.

**3.2.** Vállalkozó kijelenti, hogy az 1. pontban foglaltak biztonságos ellátásához a személyi-, tárgyi- és vagyoni feltételekkel, valamint a szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, vagy 2025. április 1. napjára, illetve a strand nyitására időpontjára rendelkezni fog.

3.3. Felek jelen szerződést keretszerződésnek tekintik. A Termálfürdő működtetési és üzemeltetési feladat tételes és pontos meghatározását a hatályos jogszabályok és a jelen szerződés tartalmazza. A feladatellátás magában foglalja a Termálfürdő működtetési és üzemeltetési feladatainak a jelen szerződésben foglaltak szerinti elvégzését.

#### **4. A Termálfürdő működtetésének és üzemeltetésének követelményei**

4.1. A Vállalkozó tevékenysége ellátása során a működtetési és üzemeltetési feladatok magas szintű ellátása érdekében kellő gondossággal,

- a közfürdők létesítéséről és működéséről 121/1996. (VII. 24.) Korm. rendeletben;
- a közfürdők létesítésének és üzemeltetésének közegészségügyi feltételeiről szóló 37/1996. (X. 18.) NM rendeletben;
- a közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendeletben;
- a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben;
- a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben
- a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 25/2003 (XII. 30.) KvVM rendeletben
- a természetes gyógytényezőkről szóló 74/1999. (XII. 25.) EüM rendeletben
- a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendeletben

szabályozott szakmai követelmények betartásával köteles eljárni és a jelen szerződésben meghatározott feladatot az azokban meghatározott elvárásoknak megfelelően biztosítani.

4.2. A Termálfürdő üzemeltetése és működtetése során a vonatkozó Európai Uniós és magyar jogszabályokban foglalt követelmények betartásáért kizárólag a Vállalkozó felelős. E kötelezettsége megszégéséből eredő minden kárért polgári jogi felelősséggel tartozik.

#### **5. A Felek jogai és kötelezettségei**

##### **5.1. A Vállalkozó kötelezettségei**

- 5.1.1. A szerződésben foglalt működtetési és üzemeltetési feladat maradéktalan és határidőben történő megvalósítása.
- 5.1.2. A Vállalkozó feladata a szolgáltatás végzése során keletkezett valamennyi hulladék kezelése és ártalmatlanítása.
- 5.1.3. A Vállalkozó feladata a jogszabályoknak megfelelő működéshez szükséges hatósági engedélyek folyamatos meglétének biztosítása.
- 5.1.4. A Vállalkozó feladata a jelen szerződésben foglalt feladat ellátásához szükséges eszközök, szállító járművek folyamatos karbantartása, üzemeltetése, az eszközök szükség szerinti pótlása, karbantartása, valamint a feladatellátáshoz szükséges tárgyi és személyi feltételek biztosítása.
- 5.1.5. A Megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a feladatellátás eredményességét kellő időre történő elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a Vállalkozó felel.
- 5.1.6. A Megrendelő közrehatása nélkül beálló kár viselése.
- 5.1.7. Tevékenysége ellátása során elegendő számú képzett és tapasztalt vezetőt és irányítót, továbbá szakképzett, betanított és segéd munkaeőt biztosítani, hogy szerződés szerinti kötelezettségét megfelelően és időben teljesíteni tudja.
- 5.1.8. A megállapodás felmondása esetén a felmondás közlésétől a felmondás idő tartama alatt a folyamatos munkavégzést biztosítani.



5.1.9. Vállalja, hogy a szerződéses jogviszony fennállásának időtartama alatt a folyamatos munkavégzésről bármilyen okból felmerült akadályoztatása esetén is gondoskodik.

## **5.2. A Vállalkozó jogai:**

5.2.1. A szerződést a 6. pontban rögzítettek szerint felmondani, ha a Megrendelő a szerződésben rögzített bármely kötelezettségének írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget, vagy a feladat elvégzését lehetetlenné teszi.

## **5.3. A Megrendelő kötelezettségei**

5.3.1. A gazdaságos és gyors munkavégzés érdekében a szükséges feltételeket megteremteni.

## **5.4. A Megrendelő jogai**

5.4.1. Az elvégzett tevékenységet és a felhasználásra kerülő anyagokat személyesen vagy költségvetési szerve útján ellenőrizni.

5.4.2. A Megrendelő részéről ellenőrzésre jogosult személyt a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal Jegyzője jelöli ki. A Vállalkozónak - a szerződés keretein belül- utasításokat jogosult adni. Az utasítás nem terjedhet ki a munka megszervezésére.

5.4.3. Az utasítást írásban, illetve jegyzőkönyvbe foglalva lehet adni, melyet a Vállalkozó köteles teljesíteni. Az utasítás adás joga magában foglalhatja az adott műszaki és pénzügyi ütemezésen belüli átcsoportosítás, illetve feladat meghatározás lehetőségét is.

## **6. A szerződés felmondása**

6.1. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést rendes felmondással kizárólag a Megrendelő mondhatja fel az adott tárgyév végére, legalább 3 hónapos felmondási idő megtartásával.

6.2. A szerződés tartalma alatt, a szerződést érintő jogszabályokban bekövetkező változás esetén a Felek jogosultak a szerződést közös megegyezéssel módosítani vagy azonnali hatállyal megszüntetni.

## **7. Vegyes rendelkezések**

7.1. A jelen szerződés betartását a Megrendelő a költségvetési szerve vagy a Vállalkozó felügyelőbizottsága útján folyamatosan figyelemmel kíséri. Amennyiben a költségvetési szerv vagy a Felügyelőbizottság a szerződés megszegését észleli, köteles az alapító okiratban, illetve az ügyrendjében előírtak szerint eljárni.

7.2. Azon - jelen szerződésben nem meghatározott - feladatok tekintetében, amelyeket a Vállalkozó a Megrendelő külön döntése alapján köteles végrehajtani, illetve sürgősséggel kell ellátnia, a Megrendelőnek hatáskörrel rendelkező vezetője (a polgármester) útján, írásban kell erre egyértelmű utasítást adnia.

7.3. Szerződő felek a szerződés teljesítése során egymás érdekeit szem előtt tartva kötelesek együttműködni a szolgáltatási színvonal emelése és a hatékony gazdálkodás követelményének szem előtt tartása mellett. Megrendelő köteles továbbá a Vállalkozó feladatkörét érintő valamennyi döntést, utasítást - a feladat határidőben történő teljesítéséhez szükséges időben, de legfeljebb annak meghozatalát követő 5 munkanapon belül - írásban megküldeni.

7.4. Megrendelőt a jelen szerződésben foglalt feladatok elvégzése tekintetében megilleti az ellenőrzés joga, amelyet Vállalkozó - az előzetes értesítést követően - a helyszínen is biztosítani köteles Veresegyházi Polgármesteri Hivatal részére.

7.5. Jelen szerződés módosítása csak a Szerződő felek erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes. A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész szerződés érvénytelenségét, Szerződő felek az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötés-kori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. § (1) bekezdés h) pontja alapján nem közbeszerzés köteles. A Megrendelő köteles a jelen szerződést a Kbt. 43. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nyilvános közbeszerzési szerződéstárban haladéktalanul közzétenni.

- 7.6. Szerződő felek között a szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos. A szerződéssel kapcsolatban Szerződő felek között felmerülő vitás kérdéseket Szerződő felek elsősorban tárgyalás útján kísérlik meg rendezni.
- 7.7. A Szerződő felek megállapítják, hogy a Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a \_\_\_/2025 (III. 12.) Kt. határozatában a jelen megállapodás megkötéséhez hozzájárult és a Szerződő felek képviselőit felhatalmazta a jelen megállapodás aláírására.
- 7.8. Szerződő felek képviseletében eljáró személyek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, a szerződés hatályba lépéséhez további jogcselekmény nem szükséges.
- 7.9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a jelen szerződés 4.1. pontjában meghatározott jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt Veresegyházon, 2025. év március hónap \_\_. napján.

.....  
Veresegyházi Városfejlesztő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Vállalkozó  
képviseli: Csikós István Béla ügyvezető

.....  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Megrendelő  
képviseli: Cserhádi Ferenc Attila  
polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból  
ellenjegyzem: Veresegyház, 2025. március \_\_

.....  
dr. Kiss Béláné jegyző  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Megrendelő

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási  
törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.)  
Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján  
ellenjegyzem:  
Veresegyház, 2025. március \_\_

.....  
Tóth Anett Ágnes  
mb. pénzügyi osztályvezető  
Veresegyház Város Önkormányzata  
Megrendelő