



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Csepeli Strandfürdő üzemeltetése és hasznosítása, mint önként vállalt
önkormányzati feladattal kapcsolatos döntések meghozatalára

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Szántó János**
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
ingatlangazdálkodási igazgató

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Köznevelési, Sport és Ifjúsági Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Vincze Anikó
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
2026. évi.....	52.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2026.06.25.....	

Az előterjesztés leadva:
2026. június 19.

Testületi ülés időpontja:
2026. június 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a Csepeli Strandfürdő hosszú távú üzemeltetésére és hasznosítására szolgáltatási koncessziós pályázatot írt ki. A Képviselő-testület a 195/2025. (XI. 27.) Kt. határozatával döntött arról, hogy felkéri a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.-t (a továbbiakban: Kft.), hogy a pályázaton induljon. A pályázat benyújtásának határideje 2026. június 17. napja.

A 195/2025. (XI. 27.) Kt. határozathoz készült előterjesztésben is rögzítésre került, hogy a koncessziós pályázat ismeretében indokolt olyan döntések meghozatala, mely alapján az Önkormányzat a strand üzemeltetését és hasznosítását önként vállalt önkormányzati feladatként látja el, továbbá meghatározza a feladat- és felelősségi viszonyokat, és megalapozza a felelős költségvetési tervezést.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy arra az esetre, amennyiben a Kft. a koncessziós pályázat eredményeként a strand üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozó koncessziós jogot elnyeri, az Önkormányzat a strandfürdő működtetését és hasznosítását a feladatellátási szerződés hatályba lépésétől kezdődően a koncesszió teljes időtartamára önként vállalt önkormányzati feladatként lássa el. A feladat ellátásának operatív végrehajtásával, valamint az üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok teljesítésével az Önkormányzat a Kft.-t bízta meg.

A feladatellátási szerződés tervezet elfogadását követően a megkötendő feladatellátási szerződés módosítást be kell nyújtani a Kormány európai uniós források felhasználásáért felelős tagjának (Támogatásokat Vizsgáló Iroda), amely szervezet a szerződéssel kapcsolatosan észrevételeket tehet.

A működési támogatás 2026. évi mértékének meghatározása során a 2026. évre jóváhagyott üzleti tervben szereplő nettó költségek szolgálnak alapul, azonban a támogatás kizárólag a feladatellátási szerződés hatálya alatt ténylegesen ellátott önkormányzati feladatokra és időszakokra, az arra vetített mértékben kerül megállapításra, mellyel a Kft. a feladatellátási szerződésben rögzítettek szerint elszámol.

Csepeli Strandfürdő működtetésének 2026. évi terve:

Megnevezés	Csepeli Strandfürdő
Bérkötség összesen	87 453 930
Személyi jellegű kifizetések összesen	1 792 548
Járadékok összesen 13%	6 308 816
Egyéb bérkötség - Rehab Strand diákmunka	20 000 000
Személyi kifizetés összesen	115 555 294
Anyag költség Összesen	74 350 110
Igénybe vett szolgáltatás összesen	100 420 000
Egyéb szolgáltatás összesen	380 000
Értécsökkenés	11 000 000
Egyéb ráfordítás (súlyadó/cégautó adó, rehab)	31 132 068
Egyéb ráfordítás (adó)	3 213 000
Összes költség	336 050 472
Általános Igazgatási költség	9 612 125
KÖLTSÉGVETÉS ÖSSZESEN	345 662 598
BEVÉTEL ÖSSZESEN	160 000 000

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2026. június 19. „.....”.



Borbély Lénárd
polgármester

1. számú melléklet: egyeztető lap
2. számú melléklet: feladatellátási szerződés tervezete

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben a Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft. (a továbbiakban Kft.) a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által kiírt, a Csepeli Strandfürdőt magában foglaló, a 205806/12 és 205806/13 hrsz.-ú ingatlan üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozó EKR002088682025 azonosítószámú szolgáltatási koncessziós pályázaton nyertes ajánlattevőként a koncessziós jogot megszerzi, úgy a feladatellátási szerződés hatályba lépésétől kezdődően a koncessziós jog fennállásának teljes időtartamára az ingatlanok üzemeltetését és hasznosítását Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata önként vállalt önkormányzati feladatként látja el.

A Képviselő-testület az önként vállalt önkormányzati feladat végrehajtásával a koncessziós szerződés jogosultját, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.-t bizza meg.

Jelen önként vállalt önkormányzati feladat ellátása nem veszélyezteti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását. Az önként vállalt önkormányzati feladat ellátásához felkéri a polgármestert, hogy a 2026. évre szükséges fedezetet biztosítsa, illetve a Képviselő-testület az Önkormányzat mindenkor éves költségvetésében tervezi és biztosítja a szükséges fedezetet.

A Kft. a tevékenységet a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok – ideértve a helyi önkormányzati rendeleteket is –, illetve az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződésben és a koncessziós szerződésben foglaltak alapján látja el, a jelenleg fennálló feladatellátási szerződés módosításának tervezete jelen előterjesztés melléklete.

A határozat végrehajtása érdekében a Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy terjessze a Kormány európai uniós források felhasználásáért felelős tagja (Támogatásokat Vizsgáló Iroda) elé a testület által jóváhagyott, fentiek szerinti elfogadott feladatellátási szerződés módosítást jóváhagyása céljából.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti döntéshez kapcsolódó intézkedések meghozatalára, és a szükséges dokumentumok, szerződések aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft., ügyvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

a Csepeli Strandfürdő üzemeltetése és hasznosítása, mint önként vállalt
önkormányzati feladattal kapcsolatos döntések meghozatalára

1. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezetővel

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2026. június 19.


Szeder Istvánné
ágazatvezető 

FELADATELLÁTÁSI SZERZŐDÉS**1. számú módosítása**

amely létrejött egyrészről a

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (székhelye: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10., képviselétében eljárva Borbély Lénárd polgármester, a továbbiakban: **Önkormányzat**)
másrészről a

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. Fsz. 2., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-410233, KSH jelzőszám: 32172317-6832-572-01, adószám: 32172317-2-43, képviselétében eljárva
ügyvezető, a továbbiakban: **Társaság és/vagy Közzolgáltató**)

ELŐZMÉNYEK

Szerződő felek rögzítik, hogy a közöttük 2025. május 29. napján a 94/2025. (IV.24.) Kt. határozattal elfogadott Feladatellátási Szerződés (továbbiakban: Szerződés) jött létre, melyet az alábbiak okán módosítani szükséges:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a .../2026. (VI.25.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy amennyiben a Társaság a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által kiírt, a Csepeli Strandfürdőt magában foglaló, a 205806/12 és 205806/13 hrsz.-ú ingatlan üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozó EKR002088682025 azonosítószámú szolgáltatási koncessziós pályázaton nyertes ajánlattevőként a koncessziós jogot a Társaság megszerzi, és a koncessziós szerződés érvényesen és hatályosan megkötésre kerül, úgy a koncessziós jog fennállásának teljes időtartamára az ingatlan üzemeltetését és hasznosítását Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdése alapján önként vállalt feladatként látja el. A Képviselő-testület az önként vállalt feladat végrehajtásával a koncessziós szerződés jogosultját, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.-t bízta meg.

Szerződés módosítása

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés II. A szerződés tárgya, célja c. fejezete az alábbi 6. ponttal egészül ki:

„6. A Csepeli Strandfürdő üzemeltetése és hasznosítása koncessziós keretek között

- a) Az Önkormányzat a Csepeli Strandfürdő üzemeltetését és hasznosítását önként vállalt önkormányzati feladatként határozza meg. Az Önkormányzat ezen feladat operatív végrehajtásával, valamint az üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok teljes körű

ellátásával a Társaságot bizza meg a Társaság által elnyert koncessziós jog fennállásának időtartamára.

- b) *Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott feladatellátás alapja – a II. fejezet 1-5. pontjaiban rögzített feladatoktól eltérően – nem az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek Társaság részére történő kezelésbe vagy használatba adása, hanem a Társaság által a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által kiírt, a Csepeli Strandfürdő (1213 Budapest, Hollandi út 14., hrsz.: 205806/12 és 205806/13) üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozó szolgáltatási koncessziós pályázat eredményeként elnyert és megkötött szolgáltatási koncessziós szerződésben foglalt üzemeltetési jog.*
- c) *A Társaság a feladatellátás keretében köteles gondoskodni a Strandfürdő, mint napi 4000 fő befogadóképességgel rendelkező egység folyamatos, biztonságos és a vonatkozó szakmai szabályoknak megfelelő működtetéséről. A feladat magában foglalja a strandfürdő területén található műszaki rendszerek (vízgépészeti, épületgépészeti stb.) és építmények, mint ingatlan alkotórészek teljes körű üzemeltetését és karbantartását.*
- d) *A Társaság a jelen pont szerinti tevékenységét az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott vállalkozásokra vonatkozó uniós szabályokkal - különösen a 2012/21/EU bizottsági határozattal - összhangban, elkülönített közszolgáltatásként köteles végezni.*
- e) *A feladat ellátásához kapcsolódó egyedi pénzügyi feltételeket, a nettó költség alapú kompenzáció számítását, valamint a specifikus elszámolási és adatszolgáltatási rendet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 5. sz. függelék tartalmazza.”*

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés III. Kompenzáció/Támogatás c. fejezete az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„Szerződő Felek rögzítik, hogy a II. fejezet 6. pontjában meghatározott strandüzemeltetési és hasznosítási tevékenység az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló, 2011. december 20-i 2012/21/EU bizottsági határozat (a továbbiakban: AIE határozat) hatálya alá tartozó általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak (közszolgáltatásnak) minősül.

Az Önkormányzat a strandüzemeltetési feladat ellátásához kapcsolódó indokolt költségek és ráfordítások ellentételezése céljából – a Társaság által elnyert koncessziós jog időtartama alatt

– évente, a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata mindenkor költségvetési rendeletében meghatározott előirányzat mértékéig terjedő működési támogatást (kompenzációt) nyújt a Társaság részére.

A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a 2026. költségvetési évre vonatkozóan a strandüzemeltetési feladat ellátásának tervezett kompenzációs keretösszege forint. A támogatás tényleges mértéke nem haladhatja meg a szolgáltatási feladat ellátásának a jelen szerződés 5. sz. függelékében részletezett számítási mód szerinti költségét, figyelemmel a túlkompenzáció tilalmára és az AIE határozat 5. cikkében rögzített korlátokra.”

3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés IV. A Kompenzáció számítása, pénzügyi feltételek, elszámolások szabályozása c. fejezet első bekezdése az alábbiak szerint módosul:
„Szerződő felek rögzítik, hogy a kompenzáció mértékét, a pénzügyi elszámolás, valamint az adatszolgáltatás részletszabályait az általános feladatok tekintetében a Szerződés 4. sz. függeléke, míg a strandüzemeltetési feladat ellátásához kapcsolódóan a Szerződés 5. sz. függeléke szabályozza.”

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés IV. A Kompenzáció számítása, pénzügyi feltételek, elszámolások szabályozása c. fejezet „Keresztfinanszírozás tilalma” c. alcíme az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„Tekintettel arra, hogy a strandfürdő üzemeltetésére és hasznosítására nem önkormányzati vagyon által, hanem koncessziós jog alapján kerül sor, a Társaság köteles a belső számviteli nyilvántartásaiban a strandüzemeltetési feladathoz kapcsolódó eszközöket és forrásokat, bevételeket és ráfordításokat teljeskörűen és elkülönítetten kimutatni az Önkormányzat tulajdonában álló egyéb ingatlanok hasznosításával összefüggő feladataitól, valamint bármely egyéb gazdasági tevékenységétől.”

5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés V. A vagyonnal való gazdálkodás c. fejezete az alábbi 3. ponttal egészül ki:

„3. A koncessziós keretek között üzemeltetett vagyon speciális szabályai

a) Szerződő Felek rögzítik, hogy a II. fejezet 6. pontjában meghatározott strandüzemeltetési feladat ellátásának helyszínéül szolgáló ingatlanok nem képezik az Önkormányzat tulajdonát, így azok a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az Önkormányzat mindenkor hatályos vagyonrendelete értelmében nem minősülnek önkormányzati vagyonnak.

- b) *A Társaság a strandfürdő területén található eszközöket, berendezéseket és ingatlan alkotórészeket a szolgáltatási koncessziós szerződésben meghatározott üzemeltetési jog alapján használja és birtokolja. E vagyonelemek tekintetében a Társaságot terhelő állagmegóvási, karbantartási és felújítási kötelezettségek körét elsődlegesen a koncessziós szerződés rendelkezései határozzák meg.*
- c) *Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen fejezet 1. és 2. pontjaiban rögzített, az önkormányzati vagyon használatára és az azzal való gazdálkodásra vonatkozó általános szabályok a strandüzemeltetési feladat tekintetében kizárólag kiegészítő jelleggel, és csak annyiban irányadóak, amennyiben:*
- a. *az alkalmazásukat a Társaság és a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. közötti koncessziós szerződés kifejezetten lehetővé teszi,*
 - b. *vagy azok nem ellentétesek a koncesszió keretében gyakorolt üzemeltetési jog természetével és a koncesszióba adó előírásaival.*
- d) *A Társaság köteles a koncessziós szerződés alapján üzemeltetett vagyonelemek állapotáról és a végzett karbantartási munkálatokról az Önkormányzatot a VII. fejezet szerinti ellenőrzés keretében tájékoztatni, biztosítva, hogy a feladat ellátásának technikai színvonala megfeleljen az elvárt közszolgáltatási minőségnek.*

6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés az alábbi 5. számú függelékkel egészül ki:
„5. sz. függelék

A Csepeli Strandfürdő koncessziós keretek között történő üzemeltetésének és hasznosításának részletes feltételeiről

I. Az üzemeltetés tárgya

1. *Az üzemeltetés helyszíne a Budapest, belterület, XXI. kerület, belterület 205806/12 helyrajzi számon nyilvántartott, 33 980 m² alapterületű, valamint a 205806/13 helyrajzi számon nyilvántartott, 13 722 m² alapterületű, mindösszesen 47 702 m² területű, „kivett strandfürdő” megnevezésű ingatlanegyüttes (természetbeni címe: 1213 Budapest, Hollandi út 14.).*

2. *A Társaság által üzemeltetendő rendszerek és építmények köre:*

- *a strandfürdő teljes vízgépészeti rendszere (medence-technológia, kútrendszer);*
- *az épületgépészeti rendszerek (fűtés, szellőzés, klíma, elektromos hálózat);*
- *a strandfürdő területén található valamennyi felépítmény, medence és kiszolgáló létesítmény;*
- *a zöldfelületek és a kapcsolódó infrastruktúra (utak, kerítések).*

II. Szolgáltatási követelmények és szakmai elvárások

1. *Kapacitás és nyitvatartás: A Társaság köteles a Strandfürdőt, mint napi 4000 fő befogadóképességgel rendelkező egységet üzemeltetni. A nyitvatartási rendet a Társaság a szezonális figyelembevételével határozza meg, biztosítva a feladat folyamatosságát.*

2. Személyi feltételek: A Társaság a szolgáltatás teljes időtartama alatt köteles biztosítani legalább 1 fő, felsőfokú iskolai végzettséggel és legalább 5 év, 1-es típusú közhasználatú fürdőben szerzett szakmai vezetési gyakorlattal rendelkező szakember jelenlétét (a 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet alapján).

3. Minőségi elvárások: A Társaság felel a fürdővíz minőségének folyamatos ellenőrzéséért, a közegészségügyi és biztonsági előírások maradéktalan betartásáért, valamint az ingatlan állagának a koncessziós szerződésben rögzített szinten tartásáért.

III. Specifikus elszámolási rend

1. A kompenzáció alapelve: A strandüzemeltetés tekintetében a kompenzáció elszámolása a jelen szerződés 4. sz. függelékétől elkülönítetten, a nettó költség elv alapján történik, az uniós 2012/21/EU bizottsági határozattal összhangban.

2. A kompenzáció (K) számítási képlete:

$$K=(ÖK+KD+VD)-B$$

ahol:

- **ÖK (Összes közvetett és közvetlen költség és ráfordítás):** A strandüzemeltetéssel összefüggésben felmerülő indokolt működési költségek (bérköltség, energia, karbantartás, anyagok) és a felosztott általános igazgatási költségek.
- **KD (Koncessziós díj):** A Társaság által a koncesszióba adó (BGYH Zrt.) részére ténylegesen megfizetett éves koncessziós díj (melynek minimuma nettó 42 millió Ft/év).
- **VD (Vízdíj):** A vízkivételhez kapcsolódó, a koncessziós szerződés szerinti nettó egységár (minimum 90 Ft/m³) alapján számított tényleges ráfordítás.
- **B (Bevételek):** A strand működtetéséből származó összes saját bevétel (belépőjegyek, vendéglátóipari egységek bérleti díja, egyéb hasznosítás).

3. Elkülönítés és elszámolás:

- A Társaság köteles a strandüzemeltetés költségeit és bevételeit elkülönítetten nyilvántartani, megakadályozva a keresztfinanszírozást.
- A Társaság havi rendszerességgel, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig köteles benyújtani a Városgazdálkodási Agazat felé a specifikus pénzügyi elszámolást és az azt alátámasztó analitikus nyilvántartást.
- A koncessziós és vízdíj tételek elszámolásának alapja a BGYH Zrt. által kiállított és a Társaság által kiegyenlített számlák másolata.”

Hatálybalépés

1. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésmódosítás hatálybalépésének feltétele az alábbi két feltétel együttes teljesülése:

- a) a Miniszterelnökség Támogatásokat Vizsgáló Iroda (TVI) jelen szerződéshez kapcsolódó jóváhagyása, valamint
- b) a Társaság nyertes ajánlattevőként történő kihirdetése és a koncessziós jog megszerzése a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által kiírt, a Csepeli Strandfürdőt magában foglaló, a budapesti 205806/12 és 205806/13 helyrajzi számú (hrs.-ú) ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozó, EKR002088682025 azonosítószámú

szolgáltatási koncessziós pályázaton, továbbá az ezen alapuló koncessziós szerződés Szerződő felek általi érvényes és hatályos megkötése.

2. Jelen szerződés az 1. pontban meghatározott feltételek közül a legkésőbb teljesülő feltétel bekövetkeztét követő első munkanapon lép hatályba.

Záró rendelkezések

Jelen szerződésmódosítással nem érintett valamennyi korábbi szerződéses rendelkezés, jog és kötelezettség változatlan tartalommal és feltételekkel marad hatályban.

A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026.

.....

Borbély Lénárd

polgármester

Budapest XXI. Kerület Csepel

Önkormányzata

Önkormányzat

.....

ügyvezető

Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit

Korlátolt Felelősségű Társaság

Társaság/Közzolgáltató

Jogilag megfelelő:

Budapest, 2026.

Dr. Vincze Anikó jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budapest, 2026.

Szedes Istvánné

városgazdálkodási ágazatvezető