



Tárgy: Döntés Településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről

Melléklet: Főépítési vélemény

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. május 21-i RENDES ÜLÉSÉRE

7.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc főépítész
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - <u>Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegénforgalmi Bizottság</u> - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026. 05. 21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/ <u>HATÁLYOS RENDELET</u> :	9/2018. (V.22.) önk. rendelet
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	1 oldal előterjesztés Főépítési vélemény
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat 2026. május 21-i rendes képviselő-testületi ülésére

ELŐTERJESZTÉS CÍME: Döntés Településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről

ELŐTERJESZTŐ: Albrecht Ferenc főépítész

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Albrecht Ferenc főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A településképi követelmények gyakorlati alkalmazása során felmerült tapasztalatok alapján indokolttá vált Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: TKR) részleges felülvizsgálata.

A felülvizsgálat célja, hogy a gazdasági övezetekben a korszerű építészeti és technológiai megoldások alkalmazása a jövőben rugalmasabban történhessen, ugyanakkor továbbra is biztosított maradjon a településképi védelme és az épített környezet minőségi kialakítása. Ennek érdekében szükséges lehet egyes, jelenleg túlzottan korlátozó településképi előírások pontosítása, illetve olyan szabályozási környezet kialakítása, amely lehetővé teszi korszerű, de településképi szempontból megfelelően illeszkedő építőanyagok és homlokzati megoldások alkalmazását a gazdasági területeken. Ezt támasztja alá a JAMAN TRADE Kft. (7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 18.) kérelme is, miszerint Gksz-3, azaz gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetben, a Harkány, külterület 0276/80. hrsz-ú ingatlan alatt építendő építőanyag raktárcsarnok és üzlet építési engedélyeztetése közben az építésügyi hatóság a fenti szabályozás pontosítását kérte, hogy az építkezés megvalósulhasson. Bár a jelenleg érvényben lévő TKR az önkormányzat igényeit és elvárásait tartalmazza, a hatóság szerint pontosítás szükséges, melynek lényege, hogy minden gazdasági övezetben egyértelmű szabályozása legyen az épületek anyaghasználatának és színének kialakítása tekintetében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § és 9. § előírásai alapján a településképi rendelet módosítása csak szakmai összefoglaló elfogadásával alapoítható meg, amely tartalmazza a módosítások indoklását, valamint a módosítások és a településképi arculati kézikönyv közötti összhang igazolását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés Településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 70/A. §-ában foglaltak szerint, elindítja Harkány város településképi rendelete 2026. évi 1. számú módosítási eljárását.
2. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018 (V.22.) önkormányzati rendelet módosítását megalapozó önkormányzati főépítész szakmai összefoglalót elfogadja.
3. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét arra, hogy a felülvizsgálathoz szükséges további egyeztetéseket folytassa le. A partnerségi egyeztetéshez lakossági fórumot nem szükséges tartani.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész.

Harkány, 2026. 05. 14.

Tisztelettel: Albrecht Ferenc sk.
főépítész

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁT ALÁTÁMASZTÓ ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendeletének módosítását azzal a céllal kezdeményezte, hogy a gazdasági övezetekre vonatkozó településképi előírások korszerűsítésre kerüljenek.

A módosítás célja olyan szabályozási környezet kialakítása, amely lehetővé teszi korszerű építőanyagok, homlokzati rendszerek és építészeti megoldások alkalmazását a gazdasági területeken, ugyanakkor továbbra is biztosítja a településkép védelmét és az épített környezet minőségi kialakítását.

A felülvizsgálat során kiemelt szempont, hogy a gazdasági övezetekben alkalmazható építészeti megoldások illeszkedjenek Harkány város településképehez, valamint megfeleljenek a kortárs építészeti, technológiai és fenntarthatósági elvárásoknak is. A módosítás célja nem a településképi követelmények gyengítése, hanem azok korszerűsítése és a mai építési technológiákhoz való igazítása.

A tervezett módosítás összhangban áll a fenntartható és minőségi épített környezet kialakításának céljával, továbbá illeszkedik Harkány Város Településképi Arculati Kézikönyvének alapelveihez is.

Harkány, 2026. május 14.

Albrecht Ferenc sk.
főépítész



Tárgy: Döntés a Harkány, Ady E. u. 25. számú, 599 hrsz-ú ingatlan kertvégeinek megvásárlásáról

Melléklet: -

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. május 21-i RENDES ÜLÉSÉRE

8.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - <u>Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság</u> - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026. 05. 21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM:	2 oldal előterjesztés
MELLÉKLET:	
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 21. napján tartandó rendes képviselő-testületi ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés a Harkány, Ady E. u. 25. számú, 599 hrsz-ú ingatlan kertvégeinek megvásárlásáról

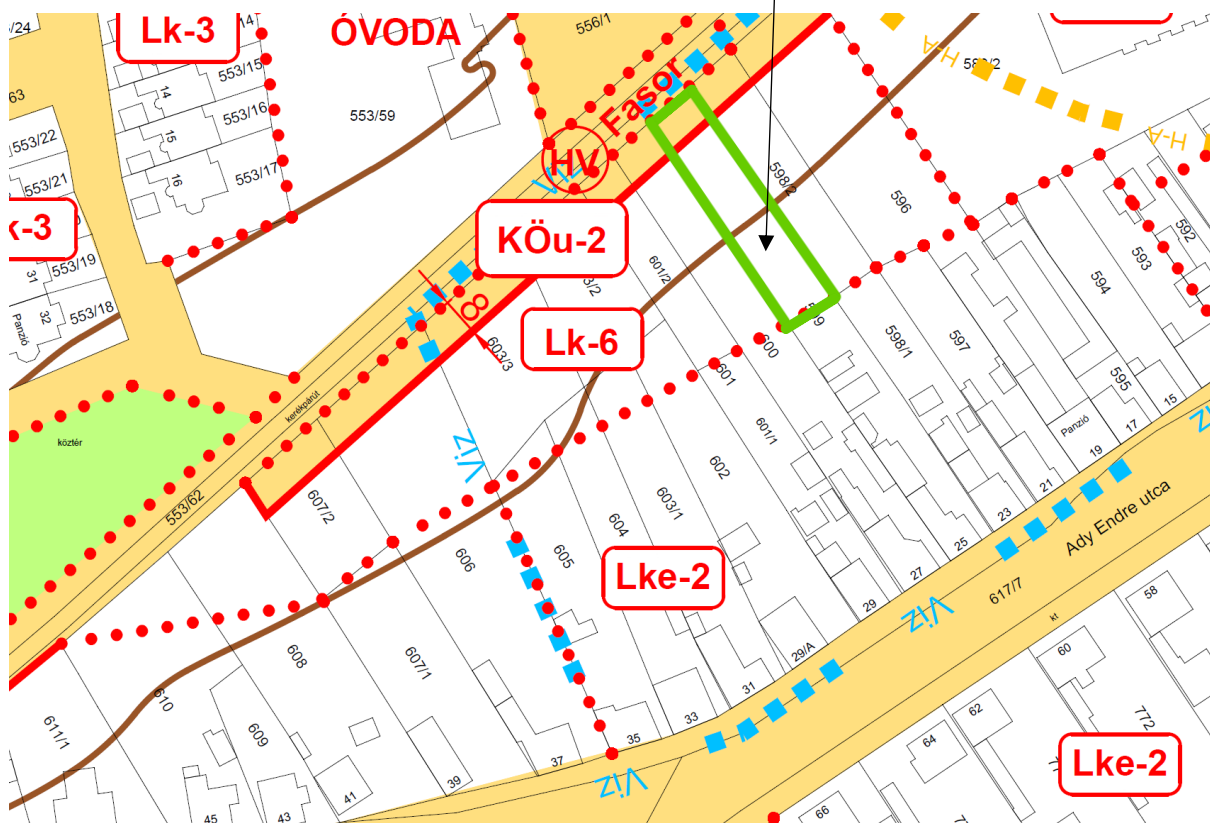
Előterjesztő: Albrecht Ferenc, beruházási és üzemeltetési mérnök

Előterjesztést készítette: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Tisztelt Képviselő-testület!

Balázs Zsuzsanna (7815 Harkány, Ady E. u. 25., a továbbiakban; Eladó) kérelmet terjesztett elő a Harkány, Ady E. u. 25. számú, 599. hrsz-ú ingatlan részének eladásával kapcsolatban. Eladó a mellékelt rendezési terv érvényre juttatását figyelembe véve felajánlotta az önkormányzat részére a szóban forgó ingatlana kert végét. Az önkormányzat korábban már két területet is megvásárolt az érintett Lk-6-os (kertvárosias lakóterület) övezetben fejlesztési céllal (Ady u. 29. kert vége és az Ady u. 33-35. kertek végei). Az önkormányzat forgalmi értékbecslés alapján, 2400 Ft/m² árat fizetett a kialakult kertvégekért. Eladó ezt a 2400 Ft/m²-es árat megjelölte felajánlásakor, mint elfogadott vételárat. A mellékelt kivonaton jelölt, érintett kertvég kb. 718 m² nagyságú. Forgalmi értéke; 718 m² x 2400 Ft/m² = 1.723.200,-Ft. Pontosítása vétel esetén történik telekalakítással egybekötve.

Felajánlott területrész (kb. 718 m²)



Rendezési tervi kivonat

Mindezek figyelembevételével kérem a testület döntését.

Határozati javaslat:

1. A Képviselő-testület megtárgyalta a tárgyi előterjesztést és az önkormányzat érvényben lévő rendezési tervében szereplő Harkány, Ady E. utcai kertvégekből összeálló Lk-6-os övezeti besorolású fejlesztési terület kialakítása érdekében **élni kíván/nem kíván élni** Balázs Zsuzsanna (7815 Harkány, Ady E. u. 25.) felajánlásával.
2. A Képviselő-testület támogatja a Harkány, Ady E. u. 25. számú, 599. hrsz-ú ingatlan telekalakítással kialakuló kertvégeének korábbi értékbecslés alapján megállapított 2400 Ft/m²-es áron történő megvásárlását, mely az előterjesztés szerint nagyságrendileg 718 m²-es telekrészt jelent, 1.723.200,-Ft-os vételárral.
3. A Képviselő-testület kéri az Eladót, hogy a telekalakítást saját költségén végeztesse el, amelynek alapján felkéri a Jegyzőt, hogy készíttesse elő az adásvételi szerződést, melynek aláírására egyúttal felhatalmazza a polgármestert.

Határidő: azonnal

Felelős: beruházási és üzemeltetési mérnök, jegyző

Harkány, 2026. 05.18.

Albrecht Ferenc, s.k.
beruházási és üzemeltetési mérnök



Tárgy: Döntés a harkányi 1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokat érintő szolgalmi jog alapításáról

Melléklet: Ingatlanforgalmi nyilatkozat, szakvélemény

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. május 21-i RENDES ÜLÉSÉRE

9.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - <u>Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság</u> - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026. 05. 21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés ingatlanforgalmi nyilatkozat, szakvélemény
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 21. napján tartandó rendes képviselő-testületi ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés a harkányi 1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokat érintő szolgalmi jog alapításáról

Előterjesztő: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Előterjesztést készítette: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Tisztelt Képviselő-testület!

A SZENBA KFT. (7815 Harkány, belterület hrsz. 1/54,; Képv.: Blázsovics János László ügyvezető) az alábbi kéréssel fordult az önkormányzathoz.:

A kérelmező kizárólagos tulajdonában áll a Harkány belterület 1/54. hrsz-ú kivett telephely megnevezésű ingatlan, melyet kérelmező az önkormányzattól vásárolt meg. Az ingatlanok közvetlen közútkapcsolata a belterületi úthálózattal nincs, azt az önkormányzat által az Ipari park projektben létesített 1/49 és 1/58 hrsz-ú magánút ingatlanokon keresztül lehet megközelíteni. Kérelmező szeretné a jelenlegi helyzet jogi rendezését, hogy az ingatlan megközelítése hosszútávon biztosított legyen. Ennek érdekében kérelmezte, hogy az ingatlan nyilvántartásban rögzítésre kerüljön, hogy a Harkány belterület 1/54. hrsz. alatti ingatlan, mint uralkodó telek javára – ellenérték fejében – a Harkány belterület 1/49. és 1/58. hrsz-ú ingatlanokat, mint szolgáló telkeket terhelő átjárási szolgalmi jog bejegyzésre kerüljön a szolgáló telkek teljes területére (1/49 hrsz: 6965 m², 1/58 hrsz: 3183 m²). Kérelmező a jogüggyel kapcsolatos felmerülő mindennemű költség viselését vállalja, és megbízott ügyvédje által előkészíteti a szükséges szerződést.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó utak eleve azért létesültek, hogy a mindenkori ipari parki telektulajdonosok meg tudják közelíteni az ingatlanjaikat, a kérelem elbírálásához két körülmény tisztázása vált szükségessé, melyet már 2024-ben, az 1/51. hrsz-ú ingatlan tekintetében ugyanezen okból tisztáztunk.:

-Egyfelől tisztázni kellett, hogy a pályázati forrásból létesült utak szolgalmi joggal terhelhetőek, vagy sem. Írásos válasz érkezett ebben a tekintetben, hogy nem tiltott a szolgalmi jog bejegyzése.

-Meg kellett határozni, hogy mekkora legyen az ellenértéke a szolgalmi jognak. Ennek érdekében Réger József ingatlan forgalmi értékbecslőt vontuk be, aki a mellékelt ingatlanforgalmi szakvéleményben a következőket határozta meg:

-1/49 hrsz-ú ingatlan tekintetében az átjárási szolgalmi jog – útszolgalmi jog: 244.000,-Ft.

-1/58 hrsz-ú ingatlan tekintetében az átjárási szolgalmi jog – útszolgalmi jog: 111.000,-Ft.

Ingatlanforgalmi értékbecslő arról is nyilatkozott, hogy a korábbi (2024-es) szolgalmi jogok ellenértékét továbbra is fenntartja (nyilatkozatot mellékeljük).

Mindkét esetben az érték ÁFA-t nem tartalmaz, az ÁFA mértéke a mindenkori áfatörvény szerint számítandó.

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy korábban ugyanilyen feltételekkel már hozzájárult az előterjesztésben hivatkozott, harkányi 1/51. hrsz-ú telek javára az 1/49 és 1/58. hrsz-ú utakat terhelő átjárási szolgalmi jog bejegyzése tekintetében.

Mindezekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy tárgyalják meg az előterjesztést.

NYILATKOZAT

**Harkány, (ipari park)
1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokat terhelő átjárási szolgalmi jog – útszolgalmi
jog értékének meghatározásához
2024-02-09.-n kiadott
ingatlanforgalmi szakvélemény érvényességének meghosszabbításáról,
aktualizálásáról.**

A szakvélemény aktualizálására Harkány Város Önkormányzat Polgármesterének megbízása alapján került sor.

A szakvélemény kiadása óta eltelt időszak forgalmi értéket érintő változásai, eseményei:

- Az ingatlanok állapotában, környezetében, ipari területek iránti keresletben érdemi változás nem történt.

Megállapítás: A szakvélemény kiadása óta az értékelt ingatlanok esetében az értékeket befolyásoló érdemi változás nem történt.

A fentiek figyelembevételével az ingatlanra vonatkozóan 2024-02-09.-n általam kiadott ingatlanforgalmi szakvélemény érvényességét, az abban foglaltak változatlanul tartása mellett, a mai naptól számított 90 nappal meghosszabbítom.

Siklós, 2026-05-17.

RÉGERT JÓZSEF
Állatorvos
7800 Siklós, Hajdú u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv. szám: 5328031

Készítette:

Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő
7800 Siklós, Hajdú u. 3/b.
Nyilvántartási szám: 211/1997/1.
Tel.: 30/491 2670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Harkány, (ipari park)
1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokat terhelő átjárási szolgálmi
jog - útszolgalmi jog értékének meghatározásához

ingatlanforgalmi szakvélemény

1/49 hrsz:

1/58 hrsz:



RÉBERT JÓZSEF

Régert József

ingatlanforgalmi értébecslő

Nyilvántartási szám: 211/1997/1.

Siklós, Hajdú u. 3/b.

Tel.: 30/491 2670

E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2024-02-09.

Tartalma: 21 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Összehasonlító adatok
- III. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- IV. Mellékletek:
 - tulajdoni lap másolatok
 - átnézeti térképek
 - térkép kivonat
 - közműtérkép kivonat
 - rendezési terv kivonat
 - fotók: 6 db

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó: Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4
Adószám: 15724076-2-02

Megbízás, értékelés célja:

Ingtanokat terhelő átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog forgalmi értékének meghatározása piaci alapon.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével az ingatlanokat terhelő átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog értékének meghatározása az ingatlanok forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

Az átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlanok főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/49
Ingatlan területe: 6965 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: közforgalom elől elzárt magánút
Vezetékjogok a tulajdoni lap szerint.
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
- 2./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/58
Ingatlan területe: 3183 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: közforgalom elől elzárt magánút
Vezetékjogok a tulajdoni lap szerint.
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Helyszíni szemle:

2024-02-08.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanok esetében az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. Az ingatlanok forgalmi értéke és a megvalósíthatóság értéke között jelenleg is nagy az eltérés. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van. Az értékeléssel érintett, korábban tsz gépállomás rendeltetésű területen kialakított ipari park jelenleg folyamatosan fejlesztett, fejlődő terület. Előközművesített ingatlanokhoz belső úthálózat készült. Kiegészítésre került a szennyvízhálózat, az ivóvízhálózat, a gázvezeték-hálózat, és teljesen új villamoshálózatot kapott a terület a fogyasztási igényeknek megfelelő kapacitással. Emellett a betelepülő vállalkozások kiszolgálása érdekében elkészült egy új szociális és irodaépület, ahol irodai szolgáltatások igénybevételére nyílik lehetőség. A telkek mérete közel azonos, azonban alkalmasak akár közép, vagy nagyvállalkozások fogadására is.

Az ingatlanok leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlanok a település északi részén, az 58. sz. főút északi bevezető szakaszának nyugati oldalán található. A területek jellégükből adódóan a település központi részétől viszonylag távol vannak. Az aszfaltos utak kapcsolódnak a település úthálózatához. Az iparterületen belül kialakított, az értékeléssel érintett úthálózatnak köszönhetően a be- és kiközlekedés, a szállítás és a szolgáltatások megközelíthetősége egyszerűen szervezhető. A telkek összközművel ellátottak, út-csapadékvíz-elvezetés, vezetékes víz, gáz, szennyvízelvezetés, villamos bekötés, közvilágítás, gyengeáramú rendszer áll rendelkezésre minden telek esetében. Az értékelt ingatlanok (utak) rendezési tervi besorolása Köu-2 ill. Gip, azaz Ipari övezet. Az utak mentén lévő telephely megjelölésű ingatlanokon elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el a mellékelt rendezési terv kivonat szerint. Ezek megközelítését, közművekkel való ellátását szolgálják az érintett utak.

Megközelíthetőség: Az ingatlanok (utak) kapcsolódnak a település úthálózatához.

Az ingatlanok infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 300-800 m-en belül érhetők el.

Megjegyzés, összegzés: Az ingatlan-nyilvántartás szerint a „közforgalom elől elzárt magánút” megjelölésű utak forgalomképesek. Tényleges funkciójuk, kialakításuk, a rajtuk lévő, iparterületet kiszolgáló közmű gerincvezetékek, rendezési terv szerinti övezeti besorolásuk miatt azonban közútként kell értelmezni az ingatlanokat, melyek gyakorlatilag forgalomképtelenek. Az értékelés is ennek figyelembevételével történt. A forgalom szabályozására ebben az esetben is lehetőség van a KRESZ előírásainak betartásával.

Közművek:

Az ingatlanokon (utakon) került kiépítésre az iparterületet kiszolgáló valamennyi közmű (villany, gáz, víz, szennyvízcsatorna). Innen láthatók el közművel a területen lévő, kialakított ingatlanok (telephelyek).

Növényzet:

Aszfaltburkolatú úttest, kiépített kapubehajtó mentén kaszált, füves területek, útmenti árkok.

Kerítés: Funkcióból adódóan nincs.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Kiépített aszfaltburkolatú út, kapubehajtók. Valamennyi közmű gerincvezetéke műtárgyakkal, csatlakozási lehetőségekkel.

III. Összehasonlító adatok:

Forrás: saját adatbázis, kínálati (hirdetési) adatok.

- 1./ Harkány, 1/54 hrsz. 3684 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 1954.-Ft/m²
- 2./ Harkány, 1/55 hrsz. 3684 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 1862.-Ft/m²
- 3./ Harkány, 1/60 hrsz. 4666 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 2020.-Ft/m²
- 4./ Harkány, 1/61 hrsz. 1693 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 2020.-Ft/m²
- 5./ Harkány, 1/51 hrsz. 5069 m², telephely, közművek teleken belüli csatlakozása nélkül.
Eladási ár: 4.560.- e-Ft (nettó) (2018) 900.- Ft/m²

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**1/49 és 1/58 hrsz.:****Értéknövelő:** -**Értékcsökkentő:**

- | | |
|---------------------------------|--------|
| - forgalomképtelen közút jelleg | - 50 % |
| - bejegyzett vezetékjogok | - 5 % |
| - kínálati ár miatti korrekció | - 5 % |
| összesen: | - 60 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 1.738.- Ft/m²**Korrekció: - 60 % : 1.043- Ft/m²****Becsült fajlagos érték: 695.- Ft/m²****Átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog értéke a becsült fajlagos érték 5 %-a: 695.-Ft/m² x 0,05 = 35.-Ft/m²****Hozam alapú és költségalapú megközelítés az ingatlanok esetében nem értelmezhető:****Alkalmazott értékelési mód: piaci érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.****Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.**

VI. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a Harkány, belterület (ipari park)
1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokra bejegyzendő
átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog
forgalmi értéke:

1/49 hrsz.: 244.000.- Ft

1/58 hrsz.: 111.000.- Ft

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ÁFA mértéke a mindenkori áfa törvény alapján számítandó.

Érvényesség: Ez a szakvélemény a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő érték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt árhoz, díjhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez a szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez a szakvélemény a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik a szakvéleménnyel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbizási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2024-02-09.

RÉGERT JÓZSEF
7800 Siklós, Vajda u. 3/B
Adószám: 153210-1-22
Nyilvántartás: 15326031

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

IV. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolatok
- átnézeti térképek
- térkép kivonat
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 6 db



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.

Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:202596/4/2024

2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/49 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3983 (m2) törölő határozat:35088/4/2018.06.01

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0	6965	0.00

. Kivett közforgalom elől elzárt magánút

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02

eredeti határozat: 33014/2016.04.13

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 33014/2016.04.13

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1/34 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02

törölő határozat: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 34257/2008.05.05

Vezetékjog

273 m2 területre., 20 KV-os légvezeték és 1 db OTR.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02

eredeti határozat: 34848/2008.05.21

Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog

A változási vázrajz szerinti 142 m2 területre.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

Folytatás a következő lapon

RÉGERT JOZSEF
 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.
 Adószám: 12563201-1-22
 Nálv.szám: 15331249

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 202596/4/2024

2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/49 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02

törlő határozat: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 36242/2010.09.16

VezetékJog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 345 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41112/2017.11.02

VezetékJog

A csatolt területkimutatás és változási vázrajz szerinti 8 m² területre.

jogosult:

név: SOLENER ALPHA KFT. törzsszám: 25586914

cím : 6762 SÁNDORFALVA Árpád utca 26/A

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 32856/2/2018.03.19

törlő határozat: 35088/4/2018.06.01

Telekalakítás eljárás megindítása

Egyesített telekalakítási engedélyezési eljárás megindítása.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35088/4/2018.06.01

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés során a földrészlet területe és megnevezése megváltozott.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 31227/2017.02.02

VezetékJog

1025 m² területre., 20 KV-os légvezeték.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 31227/2017.02.02

VezetékJog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 1257 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF
Családfőnök
7800 Síklós, Híd utca 2/B
Adószám: 43502220-2-22
Nyilv.szám: 3820933

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 202596/4/2024

2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 93305/2/2020.06.22

Vezetékjog

A csatolt változási vázrajz szerinti 12 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: SOLENER ALPHA KFT. törzsszám: 25586914

cím : 6762 SÁNDORFALVA Árpád utca 26/A

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 98467/4/2022.08.03

Vezetékjog

Gázvezeték és létesítményei illetve a hozzátartozó biztonság övezet vezetékjoga a változási vázrajzon feltüntetett I. jelű 284 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.

Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 202607/4/2024

2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/58 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill

. Kivett közforgalom elől elzárt magánút

0

3183

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 30551/3/2013.01.17

Vezetékjog

A csatolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti 18 m2 magyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 98467/4/2022.08.03

Vezetékjog

Gázvezeték és létesítményei illetve a hozzátartozó biztonság övezet vezetékjoga a változási vázrajzon feltüntetett I. jelű 578 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hédvői út 13/B
 Adószám: 43612310222
 Vevői szám: 5324931

1/49 hrsz.:

1/58 hrsz.:

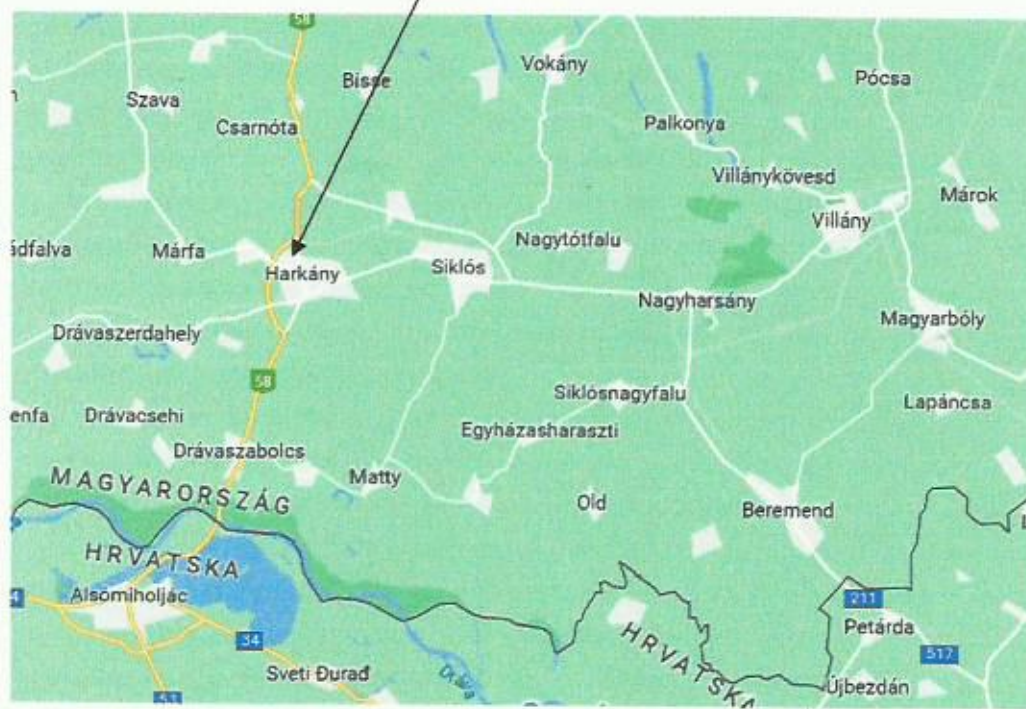


TÉRKÉPKIVONAT

FORRÁS: E-KOZMU

RÉBERT JÓZSEF
váltóüzem
7800 Sillók, 6500 22/1/B
Adószám: 43727102-22
Nélfy. szám: 5328031

ÉRTÉKELT INGATLANOK



ÉRTÉKELT INGATLANOK



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF
7803 SIKLÓS, SZABÓ UTCA 2/B
Adószám: 45312217-1-22
Nyilv.szám: 5323031

1/49 hrsz.:

1/58 hrsz.:



1/49 hrsz.:

1/58 hrsz.:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

forrás: e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF
7800 Sétely köz. 3/B
Adószám: 1530240-1-22
Nyilv. szám: 5328031

1/49 hrsz.:

1/58. hrsz.:



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF
7800 SIKLÓCA, Fehérvári út 3/B
Adószám: 15303010-1-22
Nyilvántartási szám: 5228031

9. Telekalakítás általános szabályai

9. §

- (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tüzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.

10. Építés általános szabályai

10. §

- (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
 - a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
 - b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyekben az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókerk,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyoni-, vagy közbiztonság, esetleg egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

11. §

- (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
 - a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.
 - b) az oldalkert szélessége:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

- bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.
 - c) a hátsókert mélysége:
 - ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,
 - cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,
 - cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.
- (4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. §

- (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:
- a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:
 - aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.
 - ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve
 - ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.
 - b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

21. Gip jelű Ipari övezet

23. §

- (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területen nem helyezhető el:
- a) egészségügyi, szociális épület
 - b) roncsautó tároló és bontó telepek
- (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:
- a) **Gip jelű építési övezet**
 - aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 1500 m²
 - ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m
 - ac) A beépítési mód szabadonálló
 - ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0* m
 - ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %
 - af) A zöldfelület legkisebb mértéke 25 %
- * A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.
- (4) Az építési övezetben az előkert minimális szélessége 5,0 m, az oldalkert minimális szélessége 5,0 m, a hátsókert minimális szélessége 10,0 m, valamint az OTÉK 35. § 1-4 bekezdése szerinti értékek.
- (5) Az építési övezetben bódé, faház, selejtes jármű, stb. csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.

(6) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, ill. fenntartani.

(7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

25. KÖu jelű Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési övezetek

27. §

(1) Az övezet az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(3) A város kialakult közúti átkelési szakaszai, valamint lakóújtjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - általában a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak. A szabályozási szélesség növelésének helyeit a szabályozási terv ábrázolja.

(4) Közlekedési övezetek:

a) a közlekedési területek megoszlanak a közúti közlekedés, a gyalogút-hálózat és a közforgalmi közlekedés területeire.

b) A település belterületén az utakat a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási szélességgel kell kialakítani a meglévő adottságok figyelembevételével.

az útjele, neve	kategóriája		tervezési osztály	szabály szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
58 út elkerülő szakasza		II.r. főút	K.IV.A	40	K1
58 út jelenlegi átk. szakasza Kossuth, Ady, József A. u.	II.r. főút	gyűjtőút	B.V.o-C	27 - 40	K2
5701 j. út	összekötő út		K.V.C	30	K2
5804 j. út Ady E. u.	összekötő út gyűjtőút		K.V.C	20 -	K2
5804 j. út Aradi, Petőfi S. u.	összekötő út gyűjtőút		K.V.C	16 - 30	K2
57133 j. út Siklósi út	betető út gyűjtőút		K.VI.C		K2
Hunyadi J. u. déli szak. Alkotmány u.	gyűjtőút		B.V.o-D		K2
Bajcsy-Zsilinszky u.	gyűjtőút		B.V.o-C		K2
Rózsa F. u. - Déli új út	gyűjtőút		B.V.o-C		K2
meglévő belterületi lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.d-C B.VI.d-D		K3
tervezett belterületi lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.d-C	16 - 20	színnel jelölve
külsőterületi mezőgazdasági utak	egyéb út (egyesek: kerékpáros útvonal)		K.VIII.C	12	
önálló kerékpárutak	kerékpárút		B.IX		K4
önálló gyalogutak	gyalogút		B.X		

RÉBERT JÓZSEF
 vállalkozás
 7800 Siklós, Pálffy u. 23
 Adószám: 13500410-22
 Vállalkozási szám: 5628031



1. fotó



2. fotó

1-2 fotó: 1/49 hrsz. nyugati rész.



3. fotó

RÉBERT JÓZSEF
7400 Sillós, H-1123 1/3
Adószám: 13800171-122
Nyilv.szám: 0225021



4. fotó

3-4 fotó: 1/49 hrsz. északi szakasz.



5. fotó



6. fotó

5-6. fotó: 1/58 hrsz.

RÉBERT JÓSEF
7800 Sikkó, J. u. 2/B
Adószám: 43602216-1-22
Nyilv.szám: 5328031



Tárgy: Döntés a Homok utca déli oldalán lévő 2353/1 hrsz-ú ingatlan telekkiegészítésre szolgáló értékesítéséről

Melléklet: értékbecslés

ELŐTERJESZTÉS
HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. május 21-i RENDES ÜLÉSÉRE

10.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - <u>Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság</u> - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026. 05. 21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés értékbecslés
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 21. napján tartandó rendes képviselő-testületi ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés a Homok utca déli oldalán lévő 2353/1 hrsz-ú ingatlan telekkiegészítésre szolgáló értékesítéséről

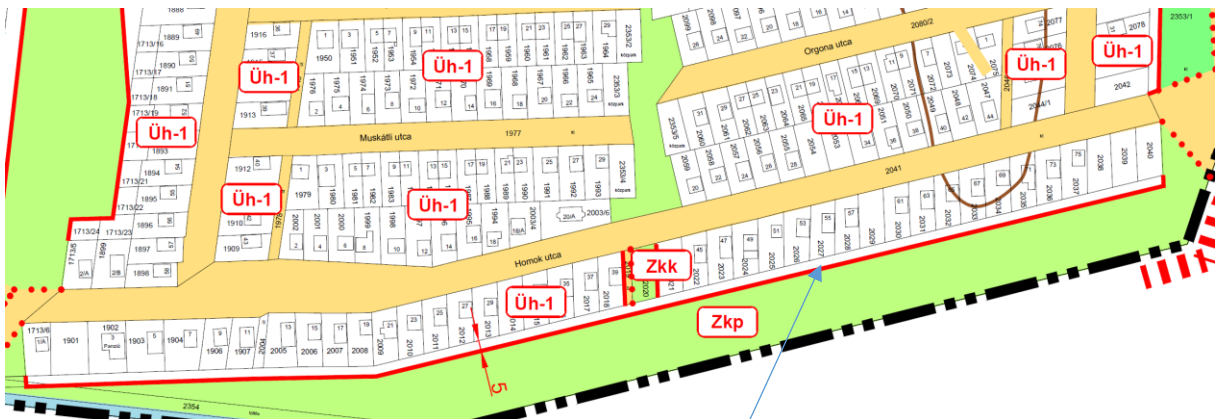
Előterjesztő: Albrecht Ferenc, beruházási és üzemeltetési mérnök

Előterjesztést készítette: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. 11. 11-én a Baranya Vármegyei Kormányhivatal határozattal kötelezte a Harkány, Homok u. 67. számú ingatlan tulajdonosát, Horváth Győzöt, hogy az ingatlan meghosszabbításában lévő, önkormányzati tulajdonban lévő 2353/1 hrsz-ú ingatlanra épített tárolóépületet bontsa le. Tulajdonos megkereste önkormányzatunkat, hogy telekkiegészítést vásárolnának a telek végében.

A rendezési tervet megvizsgálva megállapítható, hogy a Homok utcai telkek déli oldalán egy 5 méteres sávban telekkiegészítést szabályoz a terv. Az Állami Főépítész Hivatalát megkeresve azt az információt kaptuk, hogy az 5 méteres telekkiegészítések szabályosan hozzácsatolhatóak lennének a Homok utcai ingatlanokhoz, ezért ingatlanforgalmi értékbecslőt vontunk be a telekkiegészítés m² árának meghatározására. Régezt József ingatlanforgalmi értékbecslő a mellékelt forgalmi értékbecslés szerint az érintett 2353/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 4115 Ft/m²-ben határozta meg.



Értékelt 5 méteres telekkiegészítésre szolgáló területész

Az alábbi műholdas felvételen látszik, hogy sajnos már többen is használják az önkormányzat ingatlanát.:



A rendezési terv tehát lehetőséget biztosít, hogy a Homok utcai ingatlanok tulajdonosai telekkiegészítésként 5 méteres mélységben területet vásároljanak az önkormányzattól, azonban a szóban forgó ingatlan jelenleg közterület, így annak átminősítése is szükséges a megvásárolni kívánt telekkiegészítések tekintetében.

Mindezek figyelembevételével kérem a testület döntését.

Határozati javaslat:

1. A Képviselő-testület megtárgyalta a tárgyi előterjesztést és a Harkány, Homok utca érintett szakaszain támogatja/nem támogatja az ingatlanok 5 méteres mélységben történő telekkiegészítését az érvényben lévő rendezési terve alapján.
2. A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy készítse elő a telekalakítást, azt követően az átminősítést beépítetlen területté, majd a vagyonrendelet módosítását a tekintetben, hogy a leosztásra kerülő ingatlanrész a forgalomképes vagyoni körbe kerülhessen.
3. A Képviselő-testület elfogadja a Réger József ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 4115 Ft/m²-es forgalmi értéket a harkányi 2353/1 hrsz-ú ingatlanból az 1. pont szerinti telekkiegészítésre leválasztható terület(ek) tekintetében. A Képviselő-testület egyúttal támogatja a vagyonrendeletben foglalt zártkörű értékestéseket, arra tekintettel, hogy az érintett telekvégek megvásárlása kizárólag azon ingatlantulajdonosok érdekében áll, akiknek a telke végében található a telekkiegészítés.
4. Konkrét adásvételek esetében a Képviselő-testület az 1-3 pontokban foglaltak betartása esetén felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés(ek) aláírásával.

Határidő: azonnal

Felelős: beruházási és üzemeltetési mérnök, polgármester

Harkány, 2026. 05.

Albrecht Ferenc, s.k.
beruházási és üzemeltetési mérnök

A Harkány, belterület, 2353/1 hrsz-ú ingatlan Homok u. déli oldalán lévő telkek telekiegészítésre szolgáló területrészének

forgalmi értékbecslése



RÉGERT JÓZSEF

Siklós
Tudor Miklós u. 3/B
Adószám: 2110-1-22
Cégjegyzékszám: 0225034

Készítette:

Réger József
ingatlanforgalmi értékbecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjosef@gmail.com

Készült: Siklós, 2026-02-27.

Tartalma: 19 lap

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a Homok utcai hétvégi házakkal beépített ingatlanok déli telekhatárával határos, Üh-1 (Hétvégiház) övezetbe sorolt telekrészre (területsávra) kiterjedő forgalmi érték meghatározása az ingatlanrész forgalomképes állapotban történő figyelembevételével, négyzetméterár meghatározással.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 2353/1
 Ingatlan területe: 31673 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: közterület
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
 Terhelés: E.ON vezetékjog.

Megjegyzés: Az értékelés az ingatlan Homok utcai déli telekhatárok melletti, a rendezési terv szerint „Üh-1” övezetbe sorolt, forgalomképes részére terjed ki. A vezetékjog az értékelt területrészt nem érinti

Helyszíni szemle: 2026-02-09.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlanok, ingatlanrészek leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlanrész a település délkeleti hétvégi házas üdülő övezetének délnyugati, hétvégi házakkal beépített részén van. Az üdülőtelep Homok utcai része a városközponttól, fürdőtől viszonylag távolabbi részen van. Az ingatlanrész döntő része a természetben jelenleg a Homok utcai telkekhez kapcsolódóan használt.

Az ingatlan a település érvényben lévő rendezési terve szerint Üh-1 (Hétvégiház) megjelölésű övezetekbe tartozik a mellékletben jelöltek szerint, a Homok utcai (annak déli oldalán lévő) telkek hátsókerti telekkiegészítéseként.

A telekkiegészítések céljára szolgáló ingatlanrész döntő része a természetben jelenleg a Homok utcai telkekhez kapcsolódóan használt.

Megközelíthetőség: Az ingatlanrész a Homok utcai telkek hátsókert felőli telekkiegészítésre szolgál.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek a telekkiegészítéssel érintett ingatlanoktól 800-1000 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek, építmények: Az ingatlan-nyilvántartás szerint nincs. Ténylegesen több ingatlannál kisebb melléképítmények vannak (a mellékelt ortotérkép szerint).

A telekrész jellemzői:

Az értékelt ingatlanrészt a település érvényben lévő szabályozási terve „Üh-1” (Hétvégiház) építési övezetbe sorolja a Homok utcai telkek kiegészítése céljából. A terület hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő rendezési terv kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlanrész közvetlenül közművel nincs ellátva, közművesített (szennyvízcsatorna kivételével) telkek telekkiegészítésére szolgál.

Növényzet:

Jellemzően a Homok utcai telkekhez kapcsolódó, gondozott füves, fás.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

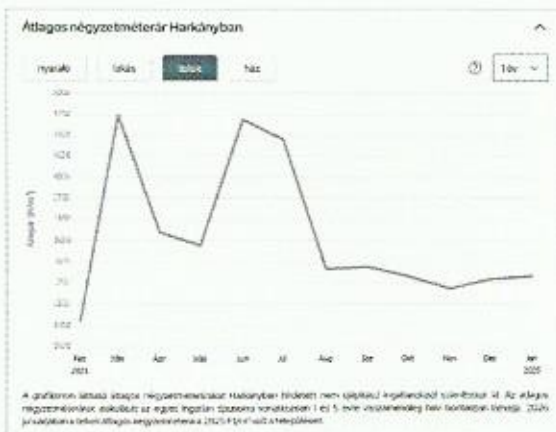
Az ingatlan-nyilvántartás szerint nincs.

Kerítés: A Homok utcai telkekhez kapcsolódóan több helyen drótfonatos kerítésszakaszok vannak.

Összegzés: Az értékelt, a Homok utcai hétvégi házakkal beépített telkek kiegészítésére szolgáló területrészek az egyébként kis méretű telkekkel rendelkező ingatlanok értékét érdemben növelik (beépíthetőség növekedése, kert, udvar használhatósága)

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Bartók Béla u. 38.556 m²-es telek. Teljes közmű, út az ingatlan előtt. Társasüdülő építésére alkalmas telek.
Kínálati ár: 90.000.000 Ft (2.334.- Ft/m²) (több éve hirdetve)
2. Harkány, Homok u. 2039. hrsz. beépítetlen telek 308 m². (szennyvíz közmű nincs) Űh-1 hétvégiházaz övezet.
Becsült ár: 1.150.000.-eFt (3.734.-Ft/m²)
3. Harkány, Lanka u. sz. 2044/1 hrsz. telek, 325 m². (szennyvíz közmű nincs) Űh-1 hétvégiházaz övezet.
Licit induló ár: 2.667.000.-eFt (8.206.-Ft/m²)
4. Harkány, Berek u. 1360 m²-es telek. Villany, víz, gáz közmű, út az ingatlan előtt. (szennyvíz közmű nincs) Űh-1 hétvégiházaz övezet.
Becsült ár: 6.675.000 Ft (4.908.- Ft/m²)
5. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): *(forrás. ingatlan.com)*



Alkalmazott ár: 5000.- Ft/m²

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**Értéknövelő:** -**Értékcsökkentő:**

- | | |
|--|--------|
| - Az ingatlanrész esetében telekalakítás, telekhatárrendezés szükségessége | - 5 % |
| - Rendezetlen használati viszonyok | - 5 % |
| - <i>Egyéb korrekciós tényezők:</i> | |
| - <u>Kínálati adatok miatti korrekció</u> | - 5 % |
| összesen: | - 15 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 4.836.- Ft/m²**Korrekció: - 15 % :** 725- Ft/m²**Becsült fajlagos érték:** 4.111.- Ft/m² (nettó: 3.237.-Ft/m²)**Hozam alapú megközelítés:**

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.**Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.**

IV. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a Harkány, belterület, 2353/1 hrsz-ú ingatlanból, a Homok u. déli oldalán lévő telkek telekiegészítésre szolgáló területrészt

forgalmi értéke négyzetméterár meghatározással:

$$3.240.-\text{Ft} + 27 \% \text{ ÁFA } (875.-\text{Ft}) = 4.115.-\text{Ft}$$

4.115.-Ft/m²

azaz Négyezer-egyszáztizenöt Ft/m²

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanárhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

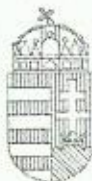
Siklós, 2026-02-27.

RÉGERT JÓZSEF
 ügyvéd
 7800 Siklós, József u. 3/B
 Adószám: 26502710-1-22
 Nyilvántartás: 2650031

.....
 Régert József
 ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- térképkivonat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 6 db



Harkány, Belterület, 2353/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34646/2008.05.15			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	3 1673	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34646/2008.05.15			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33575/1992.06.30
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 33575/1992.06.30	
Név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 7815 HARKÁNY, Petőfi Sándor utca 2-4.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33117/2004.03.24	⊗ Törölő határozat 31545/2008.02.14
Önálló szöveges bejegyzés		
Az ingatlan megosztva 2353/46 és 2353/47 hrsz-ú ingatlanokra, majd visszahelyrajzi számozás után az ingatlan területe 5 ha 5501 m ² -re csökkent.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37551/2005.2003.12.31	⊗ Törölő határozat 31545/2008.02.14
Önálló szöveges bejegyzés		
Megosztva 2353/1, 2353/48, 2353/49, 2353/50 helyrajzi számra		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36974/2006.07.25	⊗ Törölő határozat 104032/2/2021.12.13
Telekalakítás eljárás megindítása		
Név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 7815 HARKÁNY, Petőfi Sándor utca 2-4.		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31545/2008.02.14	
Önálló szöveges bejegyzés		
A földrészlet adatai DAT újfelmérés során változtak		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36280/3/2011.10.10	
Vezetékjog		
A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti területre Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A		

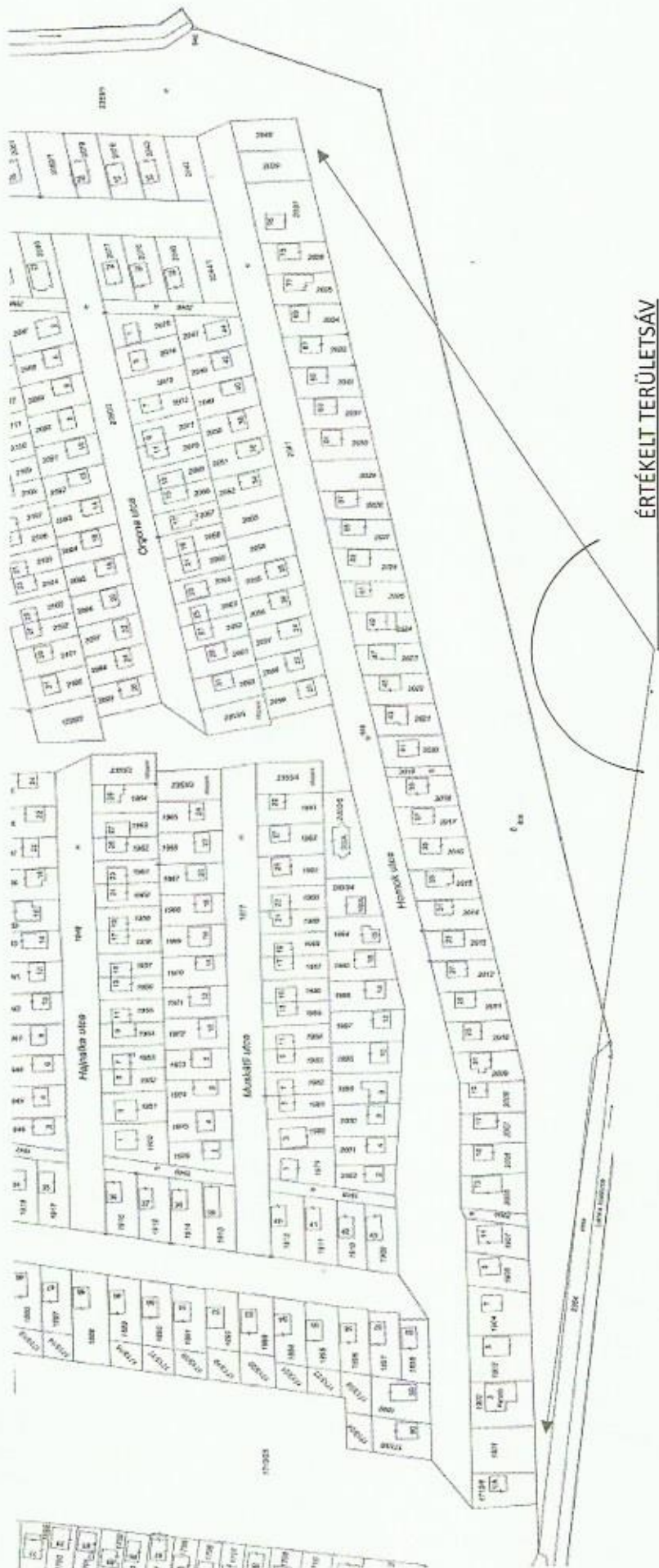


Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30551/3/2013.01.17
	VezetékJog A csatolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti területre Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

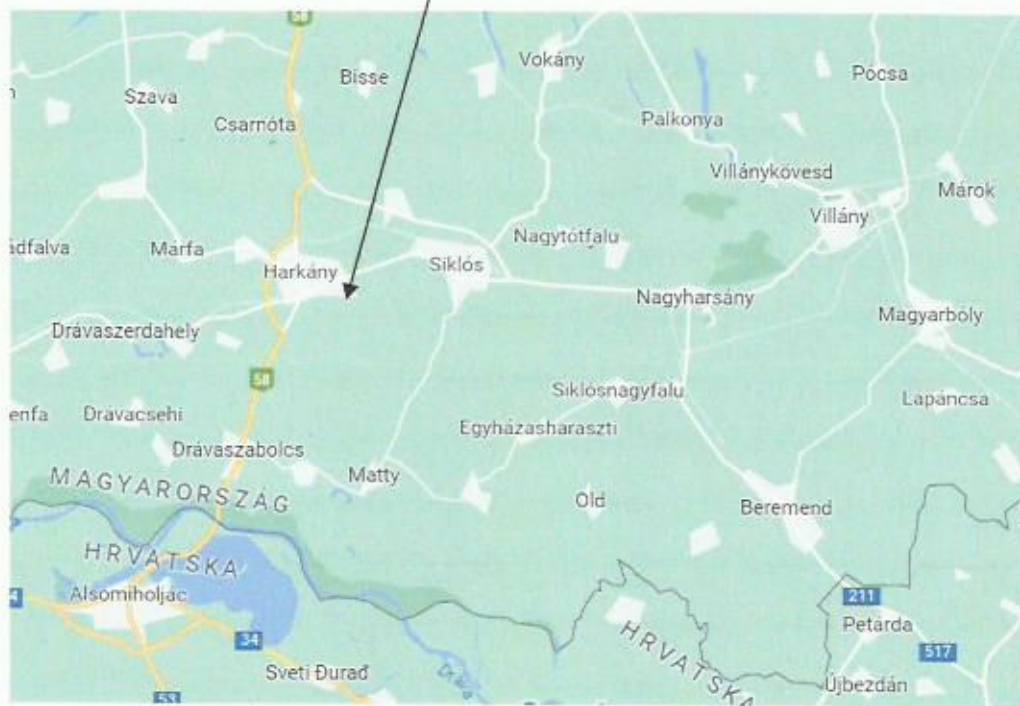
TULAJDONI LAP VÉGE



TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, belterület, 2353/1 hrsz. (Homok u. déli kertvégek menti 5 m-es sáv)

ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ



ÁTNÉZETI TÉRKÉP



ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ

forrás: google, e-kozmu



ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ:

- 1701
- 1702
- 1703
- 1704
- 1705
- 1706
- 1707
- 1708
- 1709
- 1710
- 1711
- 1712

REGERT JÓZSEF
 7500 SIKLÓS, H-1125/8
 Telefon: 32563310-22
 E-mail: regert.jozsef@szk.hu



NYUGATI SZAKASZ



KÖZÉPSŐ SZAKASZ



KELETI SZAKASZ

KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

forrás: e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF
sz. 1960.08.11. 11/16. sz. II.
Adószám: 15325001-02
Változat: 01/2003



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 SZÉKES, H. P. 1/1. sz. 23
 Adószám: 42267101-2-22
 VIT/RSZ/01/000001

KIVONAT

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete a Helyi építési szabályzatról

23. Az Üh jelű Hétvégiházás övezet

25. § (1) Az építési övezetben az OTÉK 23. §-ában megnevezett épületek, valamint az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.

(2) Egy építési telken legfeljebb kettő épület létesíthető, az üdülőegységek száma maximum kettő lehet.

(3) Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Üh-1 jelű építési övezet

aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 250 m²

ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 14 m

ac) A beépítési mód szabadonálló; oldalhatáron álló *

ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m

ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %

af) A zöldfelület legkisebb mértéke 60 %

* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve



1. fotó



2. fotó

1-2 sz. fotó: Nyugati rész.



3. fotó

Keleti rész.

RÉBERT JÓZSEF
Közvetítő
7500 MÁSIK, HÉTFŐI ÚT 18
MÓROZD, 2022. 01. 22.
Tel: 06-30-911-1111



4. fotó



5. fotó



6. fotó

4-6 sz. fotó: Jellemző Homok utcai ingatlanok, telkek (középső rész)



Tárgy: Döntés a Harkány, Kossuth u. 72. számú, 20. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Melléklet: Értékbecslés

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. május 21-i RENDES ÜLÉSÉRE

11.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - <u>Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság</u> - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026. 05. 21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés értékbecslés
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 21. napján tartandó rendes képviselő-testületi ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés a Harkány, Kossuth u. 72. számú, 20. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Albrecht Ferenc, beruházási és üzemeltetési mérnök

Előterjesztést készítette: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Tisztelt Képviselő-testület!

Vételi érdeklődés érkezett Önkormányzatunkhoz a Harkány, Kossuth L. u. 72. számú, 20. hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 1117 m² nagyságú ingatlanra.

Az ingatlan leírása, fekvése: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny, hosszan elnyúló lakótelek, közel sík felülettel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajtón keresztül jól megközelíthető.

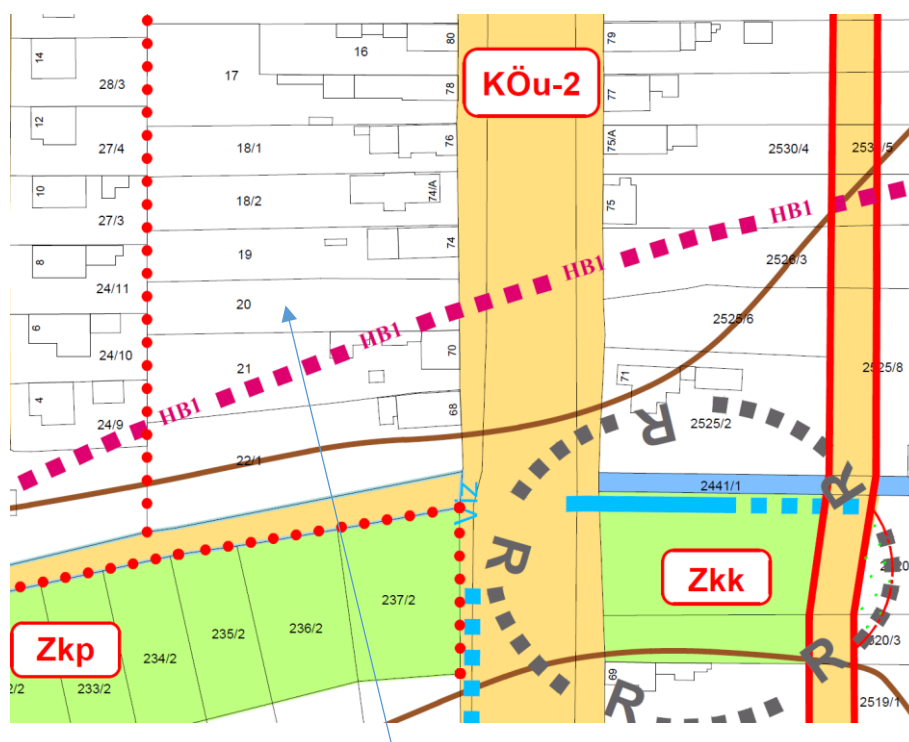
Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs. Az utcafronti részen alapmaradványok láthatók.

Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan nagyobb része füves, kaszált, rendezett állapotú. A hátsókerti északi telekhatár menti sáv bozótos.

Az ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1, azaz kisvárosias lakóterület építési övezetekbe sorolja.



Harkány, Kossuth L. u. 72. számú ingatlan

Az ingatlan és annak területe - figyelemmel Harkány város érvényben lévő rendezési tervére és fejlesztési elképzeléseire - nem érintett a fejlesztési célok tekintetében. A mellékelt forgalmi értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 5.030.000.- Ft + 27 % ÁFA (1.358.100.-) = 6.388.100-Ft.

Ennek figyelembevételével kérem az értékesítésre kijelölés elfogadását, valamint a vagyonrendelet szerinti licit eljárás induló vételárának megállapítását. Az ingatlan értékesítésére csak eredményes licit eljárás után kerülhet sor.

Mindezek figyelembevételével kérem a testület döntését.

Határozati javaslat:

Döntés a Harkány, belterület Kossuth L. u. 72. számú, 20. hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítésének tárgyában

1. A Képviselő-testület megtárgyalta a tárgyi előterjesztést és a Harkány, belterület Kossuth L. u. 72. számú, 20. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlant értékesítésre kijelöli. Az önkormányzat hatályos vagyonrendeletének megfelelően felkéri a hivatalt az értékesítési eljárás lefolytatására.
2. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pont alatti ingatlan induló vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslésnek megfelelően bruttó 6.388.100,-Ft összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eredményes licit eljárást követően az ingatlan adásvételi szerződésének aláírására.

Határidő: azonnal

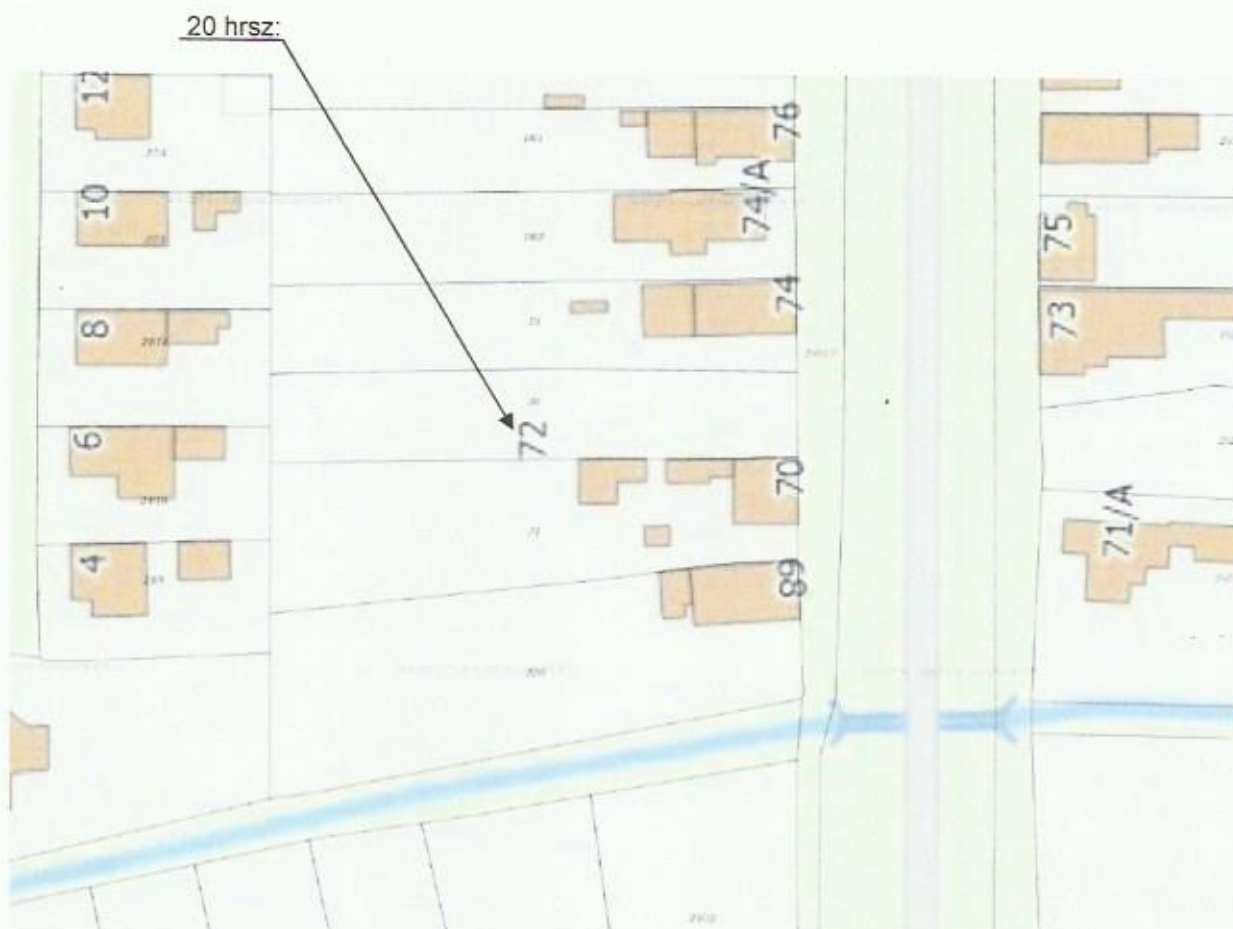
Felelős: beruházási és üzemeltetési mérnök, jegyző

Harkány, 2026. 05. 18.

Albrecht Ferenc, s.k.
beruházási és üzemeltetési mérnök

A Harkány, Kossuth Lajos u. 72.
20 hrsz. (telek)

forgalmi értékbecslése



Készítette:
RÉGERT JÓZSEF
Változó
7800 Siklós, Hajdú u. 3/B
Adószám: 43605210-1-22
Nyilv.szám: 542803

Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2026-05-17.
Tartalma: 21 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 9 db

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen lakótelek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület, Kossuth Lajos u. 72.
Helyrajzszám: 20
 Ingatlan területe: 1117 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: beépítetlen terület
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Helyszíni szemle: 2026-05-14.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet alacsony. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telkek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny, hosszan elnyúló lakótelek, közel sík felülettel.

Megközelíthetőség: A telkek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajton keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs. Az utcafronti részen alapmaradványok láthatók.

A telkek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, . A telkek viszonylag keskeny, utcafronton kb. 13 m széles, szabályos téglalap alakú. A telkek hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv és településképi rendelet kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan nagyobb része füves, kaszált, rendezett állapotú. A hátsókerti északi telekhatár menti sáv bozótos.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

- Az ingatlanon nincs épület. Az utcafronti részen alapmaradványok láthatók.

Kerítés: Keleti, utcai telekhatáron kerítés nincs. Északi, nyugati és déli telekhatár mentén, a szomszédos telkeken drótfonatos, ill. vegyes anyagú kerítés van.

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Kossuth u. 2544/1. hrsz beépítetlen lakótelek, 786 m². (teljes közmű)
Eladási ár, 2026: 4.016.- eFt (5.109.-Ft/m²)
2. Harkány, Petőfi u. 244/4. hrsz beépítetlen lakótelek, 795 m². (teljes közmű)
Eladási ár, 2025: 4.458.- eFt (5.608.-Ft/m²)
3. Harkány, Kossuth u. 2545/1. hrsz beépítetlen lakótelek, 819 m². (teljes közmű)
Eladási ár, 2026: 4.185.- eFt (5.110.-Ft/m²)
4. Harkány, Kossuth u. 2526/6. hrsz beépítetlen lakótelek, 972 m². (teljes közmű)
Kínálati ár: 4.765.- eFt (4.902.-Ft/m²)
5. Harkány, Szent István u. 244/8. hrsz beépítetlen lakótelek, 1046 m². (teljes közmű)
Eladási ár, 2025: 6.223.- eFt (5.949.-Ft/m²)
6. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): *(forrás. ingatlan.com)*

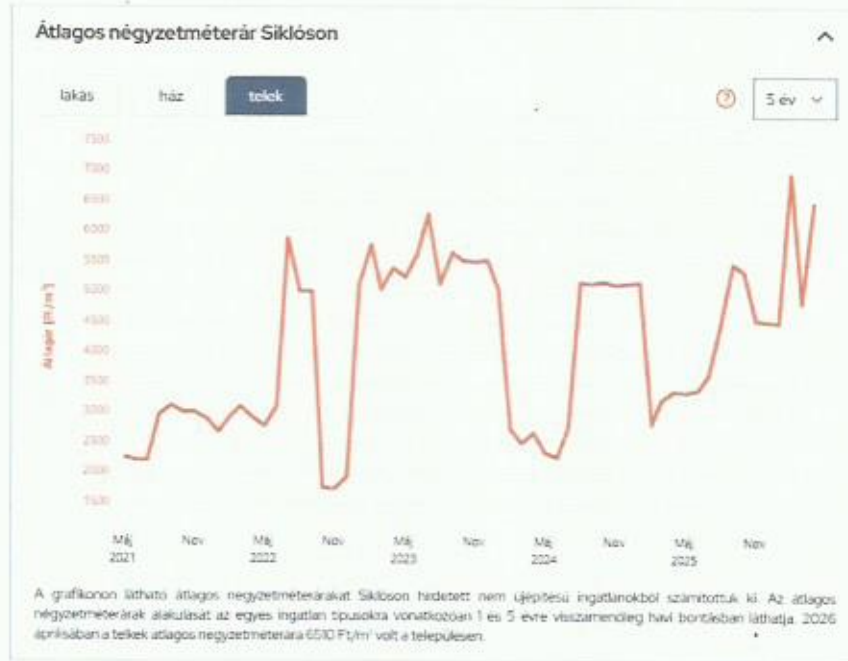


Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

RÉGERT JÓZSEF
 7800 SIKES, Harkány, 2-3
 Adószám: 43563210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031

Tájékoztató jellegű, nem alkalmazott adat, információ:

7. Térségi város (Siklós) átlagos telekárjai: *(forrás. ingatlan.com)*



8. Térségi város (Villány) átlagos telekárjai: *(forrás. ingatlan.com)*



Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**Értéknövelő:**

- | | |
|---|-------|
| - Településközponthoz kapcsolódó, településrészen belüli kedvező fekvés | + 5 % |
| - Rendezett környezet | + 3 % |

Értékcsökkentő:

- | | |
|--|-------|
| - Kedvezőtlenül beépíthető keskeny (kb. 13 m széles utcafront) telek | - 2 % |
| - Kínálati adatok miatti korrekció | - 1 % |
| összesen: | + 5 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 5.446.- Ft/m²

Korrekció: + 5 % : 272- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 5.718.- Ft/m² (bruttó) nettó = 4.502.-Ft/m²

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

IV. ÉRTÉKELÉS:

**Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Kossuth Lajos u. 72. sz. 20 hrsz-ú
ingatlan (telek)**

forgalmi értéke:

5.030.000.- Ft + 27 % ÁFA (1.358.100.-) = 6.388.100-Ft

(azaz Hatmillió-háromszáznolcvannyolcezer-egyszáz Ft.)

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanárhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2026-05-17.

RÉGERT JÓZSEF
Családtag
7400 Siklós, H. J. u. 2/B
Adószám: 12345210-1-22
Nyilv. szám: 5328031

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- térképkivonat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 9 db



Baranya Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 7800 Siklós, Dózsa
György utca 19.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260514/21598
2026.05.14

Oldal 1/2

Harkány
Belterület, 20 helyrajzi szám

7815 HARKÁNY, KOSSUTH LAJOS UTCA 72.
Harkány, Belterület, 20

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34646/2008.05.15			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1117	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34646/2008.05.15			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34700/1994.08.25	⊗ Törölő határozat 41358/2003.12.11
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel, 34700/1994.08.25 Név: Dr. Konrád György, Születési év: 1938, Anyja neve: Pelcz Anna Jogosult címe: 7624 PÉCS, Tiborc utca 46/2.		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34700/1994.08.25	⊗ Törölő határozat 41358/2003.12.11
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel, 34700/1994.08.25 Név: Dr. Konrád Györgyné, Születési név: Reichl Katalin, Születési év: 1942, Anyja neve: Hohmann Anna Jogosult címe: 7624 PÉCS, Tiborc utca 46/2.		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41358/2003.12.11	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 7815 HARKÁNY, Petőfi Sándor utca 2-4.		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43035/1998.09.23	⊗ Törölő határozat 30603/2000.01.21
Jelzálogjog		
70 000 000 FT, azaz hetvenmillió forint kölcson erejéig Képv.: Pécsi Fiók. 7621 Pécs, Ferencesek utcája 6 Lásd még a harkányi I8/2 hrszu,pécsi 2733/1 hrszu,pellérdi 387/1 hrszu és a szigetvári 0533/15 hrszu ingatlanokat is. Név: KONZUMBANK KERESKEDELMI BANK RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Tüköry utca 4		

Folytatás a következő oldalon

RÉGER LŐSSEF
7800 SIKLÓS, DÓZSA GYÖRGY UTCA 19/B
Adószám: 42505210-1-22
Nyilv.szám: 5628031

10



Baranya Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 7800 Siklós, Dózsa
György utca 19.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260514/21598
2026.05.14

Oldal 2/2

Harkány
Belterület, 20 helyrajzi szám

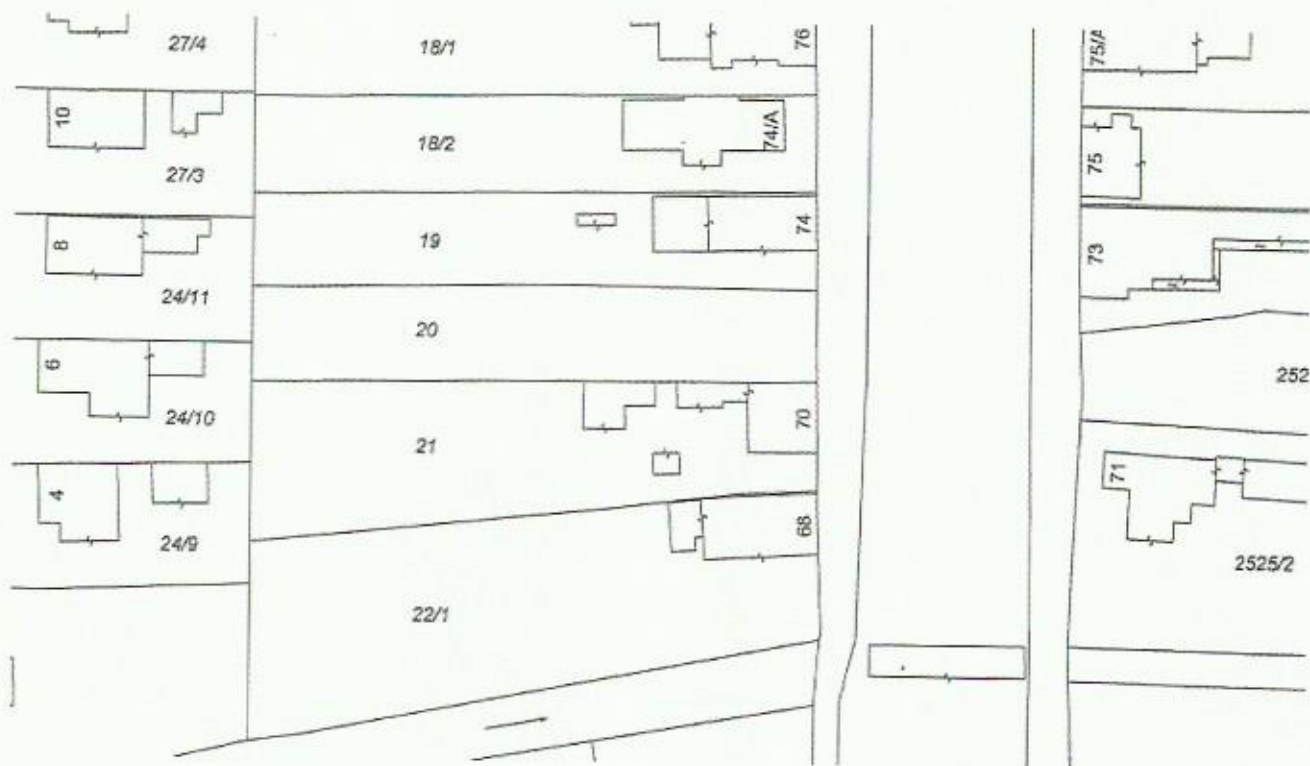
Folytatás az előző oldalról

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33766/2001.05.07	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Az ingatlan megnevezése megváltozott.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34194/2001.05.23	⊗ Törölő határozat 37255/2004.07.28
	Jelzálogjog	
	5 000 000 FT, azaz ötmillió forint vissza nem térítendő támogatás erejéig Név: DÉL-DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS MUNKAÜGYI KÖZPONT Jogosult címe: 7621 PÉCS, Király utca 46	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35548/2001.07.10	⊗ Törölő határozat 40598/2003.11.17
	Jelzálogjog	
	127 573 FT, azaz egyszázhuszonhétezer-ötszázhetvenhárom forint és járulékai erejéig Harkány Város Polgármesteri Hivatal 1348/2001. számú határozata. Utalás: II/8 Név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 7815 HARKÁNY, Petőfi Sándor utca 2-4.	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
válogató
7800 Siklós, Dózsa György u. 19/B
Adószám: 13505210-1-22
Nyilv.szám: 5329031

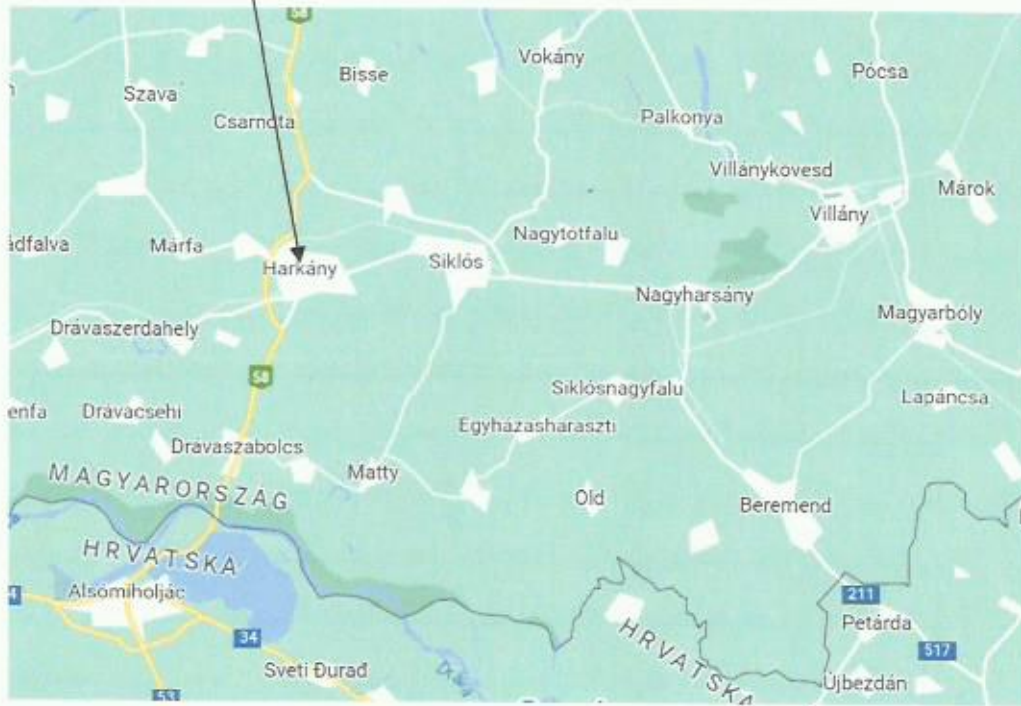


TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Kossuth Lajos u. 72. sz. 20 hrsz.

LŐRINCZ JÓZSEF
 7500 SIKLÓC, H. JÁNOS U. 7/B.
 Tel.: 43365210-1-22
 Fax: 43365210-1-22

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN

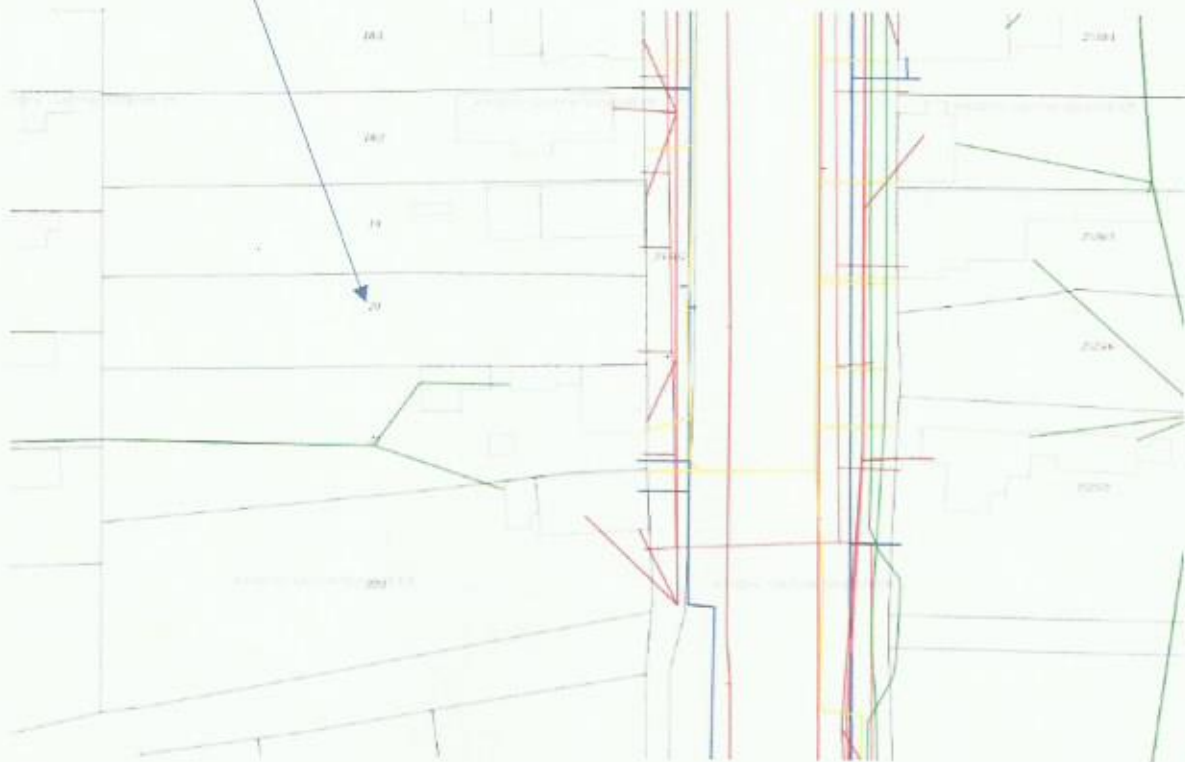


ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-kozmu

RÉGERT JÓZSEF
7800 Siklós, J. P. S. B.
Adószám: 43503210-2-22
Nyilv.szám: 532890

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



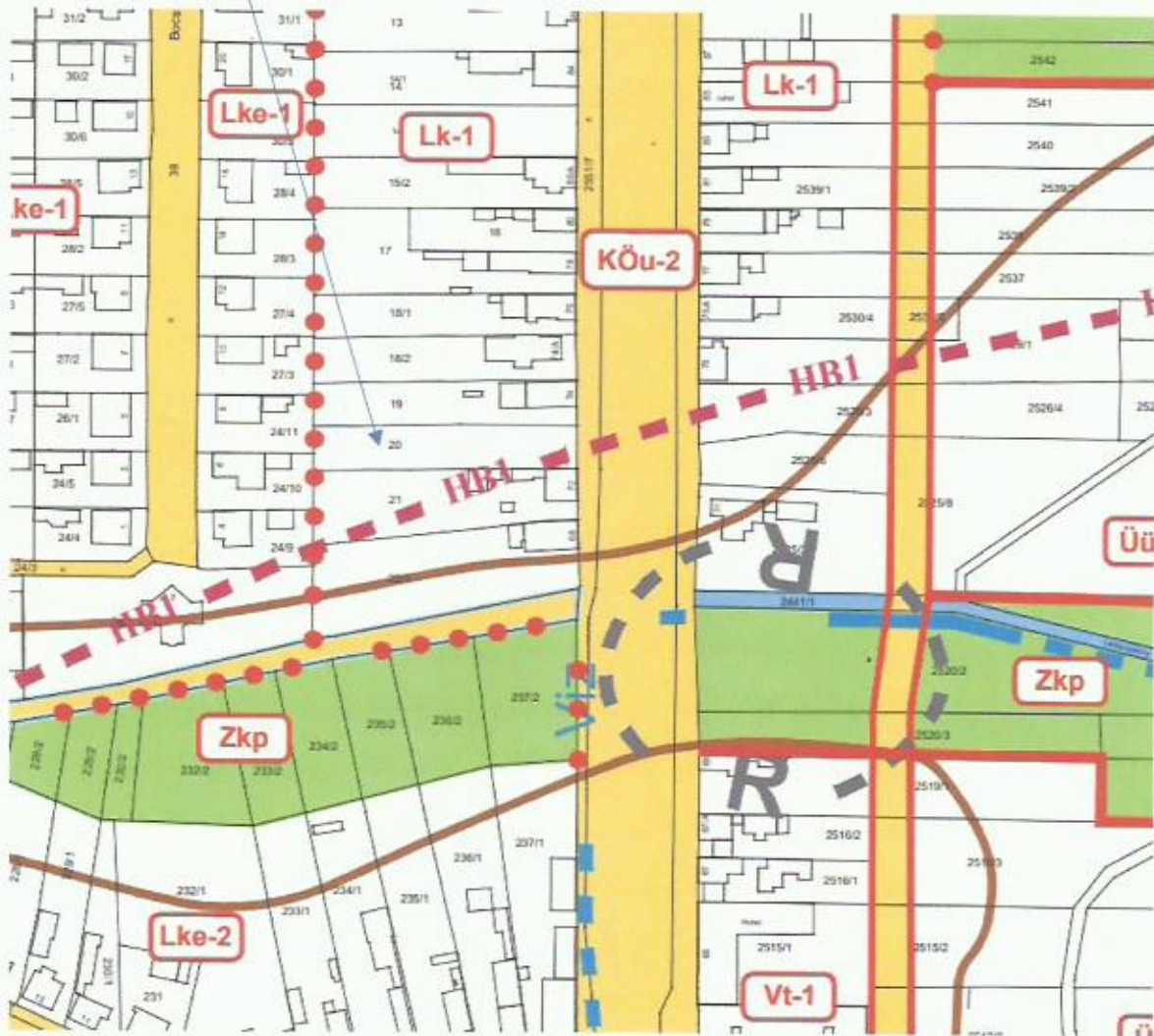
KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Kossuth Lajos u. 72. sz. 20 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉGERT JÓZSEF
7830 SIKLÓC, HILLEN 7. D.
Adószám: 4.130.210.1-22
Nyilv.szám: 5329031
114

ÉRTÉKELT INGATLAN



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

(Harkány, Kossuth Lajos u. 72. sz. 20. hrsz.)

RÉGERT JÓZSEF
3340/002
7800 SIKLÓS, KÖZT. 0.
Adószám: 432-03210-1-2
Nyilv.szám: 5330031

KIVONAT

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.

10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

15. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

16. § (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport,
- e) szállás maximum 6 egységig,
- f) igazgatási, iroda

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Lk-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500 m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12 m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zártosorú *
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve		

- (3) Az építési övezetben a telken maximum 1 főépület helyezhető el.
- (4) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.
 - a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)
- (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2018. (V. 22.) önkormányzati rendelete Harkány Város Településképi védelméről itt érhető el:

<https://or.njt.hu/eli/724078/r/2018/9>

RÉBERT JÓSEF
vállalkozó
7500 Siklós, Hősök útja 12
Változat: 43503210-122
Nyilv.szám: 5329031



1. fotó



2. fotó



3. fotó

Nézet keleti irányból, utca felől.

HERBERT JÓZSEF
KÖZVETLEN
100 SÁKÁLY UTCA 12/B
BUDAPEST 105
Telefon: 48505210 / 4-23
E-mail: 5328031



7. fotó



8. fotó



9. fotó

7-9. sz. fotó: Nézet nyugati irányból.

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Magyar utca 8.
Adószám: 13062310-4-22
Nyilv.szám: 3326031



4. fotó

Hátsókert déli telekhatára keleti irányból.



5. fotó

Hátsókert nyugati vége.



6. fotó

Hátsókert északi telekhatára melletti rész.



Tárgy: Tulajdonosi döntések a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. ügyében

Mellékletek: 2025. évi beszámoló és mellékletei, alapszabály tervezet, SZMSZ tervezet

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2026. május 21-i RENDES ÜLÉSÉRE

12.) Napirendi pont

ELŐTERJESZTŐ:	Dr. Muity György, Szilágyi Tibor és Herendi Ferenc igazgatósági tagok
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Dr. Muity György, Szilágyi Tibor és Herendi Ferenc igazgatósági tagok Dr. Mudra Livia jogász (HGYF Zrt.) Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - <u>Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság</u> - Jogi és Szociális Bizottság - Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026.05.21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	4 db határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	4 oldal előterjesztés 2025. évi beszámoló és mellékletei, alapszabály tervezet, SZMSZ tervezet
TÖRVÉNYESSEGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 21. napján tartandó rendes ülésére

ELŐTERJESZTÉS CÍME: Tulajdonosi döntések a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. ügyében

ELŐTERJESZTŐ: Dr. Muity György, Szilágyi Tibor és Herendi Ferenc igazgatósági tagok

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Dr. Muity György, Szilágyi Tibor és Herendi Ferenc igazgatósági tagok, Dr. Mudra Livia jogász (HGYF Zrt.), Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző,

Tisztelt Képviselő-testület!

Harkány Város Önkormányzata 99,94%-os arányban tulajdonosa a Harkányi Gyógyfürdő Zrt-nek (továbbiakban: HGYF Zrt.). Fontos, hogy az önkormányzat a felelősségteljes tulajdonosi joggyakorlás és a társaság működésének figyelemmel kísérése érdekében a tulajdonában lévő gazdasági társaságok beszámolóit és üzleti terveit megismerhesse, azt megtárgyalhassa. Ennek jelentőségére az Állami Számvevőszék több megjelent tanulmányában is rámutatott.

Harkány Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2016. (X.4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 19. § (3) bekezdése alapján, ha a gazdasági társaságban, nonprofit gazdasági társaságban lévő önkormányzati tulajdonrész 25 %-nál nagyobb (vagy 25 % + 1 szavazati jog esetén), a társaság legfőbb szervének (taggyűlés, közgyűlés) hatáskörébe tartozó alábbi kérdésekben, a meghozandó döntést megelőzően, az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt:

1. a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
2. *döntés osztalékélelőleg fizetéséről;*
3. *amennyiben a létesítő okirat lehetővé teszi, a pótbefizetés elrendelése és visszatérítése;*
4. *elővásárlási jog gyakorlása a Társaság által;*
5. *az elővásárlásra jogosult személy kijelölése;*
6. *eredménytelen árverés esetén döntés az üzletrészről;*
7. *az üzletrész bevonásának elrendelése;*
8. *több személyes tagtársaság esetén a tag kizárásának kezdeményezéséről való határozat;*
9. *a Ptk.-ban foglalt kivétellel a Társaság vezető tisztségviselő(k) megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;*
10. *a felügyelő bizottság tagjainak megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;*
11. *a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;*
12. *olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a Társaság a tulajdonosával, vezető tisztségviselőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt;*
13. *a vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottsági tagok, illetve a könyvvizsgáló elleni követelések érvényesítése;*
14. *a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló által történő megvizsgálásának elrendelése;*
15. *az elismert vállalatcsoport létrehozásának előkészítéséről és az uralmi szerződés tervezetének tartalmáról való döntés, az uralmi szerződés tervezetének jóváhagyása;*
16. *a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározása;*
17. a létesítő okirat módosítása;

18. a tőzstőke felemelésének és leszállításának elhatározása;
19. tőzstőke-emelés esetén a tagok elsőbbségi jogának kizárása;
20. tőzstőke-emelés során az elsőbbségi jog gyakorlására jogosultak kijelölése;
21. tőzstőke felemelések, illetve az elsőbbségi jog gyakorlása esetén a tőzsbetétek arányától való eltérés megállapítása;
22. tőzstőke leszállításkor a tőzsbetétek arányától való eltérés megállapítása;
23. határozathozatal a vezető tisztségviselők részére a felmentvény megadása tárgyában;
24. hitelfelvételi ügylet értékhatártól függetlenül (kivéve az éven belüli likviditási hitelt);
25. döntés minden olyan jogügyletről, amely kötelezettségvállalása meghaladja a 15 millió Ft-ot, illetve abban az esetben, ha a Társaság vállal garanciát, kezességet, vagy más hasonló egyoldalú kötelezettséget, értékhatártól függetlenül;
26. döntés más gazdasági Társaságban való részesedés megszerzéséről, a részesedés növeléséről, csökkentéséről, valamint a gazdasági Társaságból való kilépésről;
27. működési, fejlesztési és beruházási hitel felvétele, tőzsdei jogügyletek végzése értékhatártól függetlenül;
28. ingatlanokkal, vagyoni értékű jogokkal kapcsolatos szerződések megkötéséről való döntés, értékhatártól függetlenül;
29. olyan, közös beszerzési szerződések megkötése, amely több, a részvénytársaság (rész) tulajdonában lévő gazdasági társaságot is érint, értékhatártól függetlenül;
30. a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadása és módosítása;
31. üzleti terv jóváhagyása;
32. javadalmazási szabályzat megalkotása, módosítása;
33. döntés az átváltoztatható vagy jegyzési jogot biztosító kötvény kibocsátásáról;
34. döntés a nyomdai úton előállított részvény dematerializált részvénné történő átalakításáról;
35. az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása;
36. olyan esetekben, amikor a legfőbb szerv a létesítő okirat felhatalmazása alapján a hatáskört a vezető tisztségviselőktől elvonta.

Az R. 19. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat többségi tulajdonában lévő Harkányi Gyógyfürdő Zrt. közgyűlésén az önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjében a képviselő-testület tagjai közül választott alpolgármester jár el. Az alpolgármester a közgyűlést követő első rendes képviselő-testületi ülésen a lejárt határidejű határozatokról, valamint a két testületi ülés között eltelt időszokról szóló beszámoló kereteiben beszámol a Közgyűlésen megtárgyalt előterjesztésekről, és az ott meghozott döntésekről.

A fenti, R. 19. § (3) bekezdésében meghivatkozott kérdések tekintetében tehát mindenképpen szükséges a képviselő-testület részéről a tulajdonosi felhatalmazás megadása a Közgyűlésen történő döntéshozatal előtt, egyéb kérdésekben pedig a tulajdonosi képviselő – külön felhatalmazás nélkül – az R. 19. § (5) bekezdése alapján jár el. Utóbbi eljárása során azonban beszámolási kötelezettséggel tartozik a képviselő-testület irányába.

A felsorolásban aláhúzással jelöltük azon kérdéseket, amelyek vonatkozásában tulajdonosi felhatalmazás szükséges a 2026. május hó 22. napján tartandó Közgyűlésre.

I. A számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (2) bekezdése alapján a legfőbb szerv hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása. A HGYF Zrt. vezetősége elkészítette a Társaság 2025. évi beszámolóját.

Az előterjesztéshez csatolt Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Éves beszámoló a 2025. üzleti évről, Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Éves beszámoló kiegészítő melléklet 2025. év, Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Üzleti jelentés a 2025. évi gazdálkodásról című dokumentumok tartalmazzák a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. 2025. évi gazdálkodásának eredményét, 2025. december 31. napjára vonatkozó vagyoni helyzetét, valamint ezek szöveges kiegészítését, magyarázatát. A megküldött beszámoló a Zrt. könyvvizsgálója által áttekintett, jóváhagyott adatokat tartalmazza. (Könyvvizsgáló jelentése mellékletként csatolva)

A társaság 2025. évi gazdálkodásának főbb mutatói:

eszközök és források egyező összege	2.625.661 e Ft.
saját tőke	1.625.093 e Ft.
jegyzett tőke	884.000 e Ft.
éves nettó árbevétel	2.268.097 e Ft.
összes bevétele	2.316.293 e Ft.
adózott eredmény	62.082 e Ft.

A Ptk. 3:120. § (2) bekezdés kimondja: „*Ha a társaságnál felügyelőbizottság működik, a beszámolóról a társaság legfőbb szerve a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában dönthet.*”

A társaság Felügyelő Bizottsága az előterjesztés megküldését követően, de a képviselő-testület ülését megelőzően tárgyalja a beszámolót és készíti el az arra vonatkozó jelentését. Ezen jelentés erre tekintettel a testületi ülésen kerül kiosztásra.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolójának Közgyűlésen történő elfogadásával kapcsolatos tulajdonosi felhatalmazást adja meg a tulajdonosi képviselő részére.

Határozati javaslat:

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolójának elfogadásáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló Harkányi Gyógyfürdő Zrt. 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót és mellékleteit áttekintette és azt az előterjesztéshez csatolt tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hosszúné Dávid Éva Margit alpolgármestert, hogy az e kérdést tárgyaló közgyűlés ülésén szavazati jogát e határozat tartalmának megfelelően gyakorolja.

Felelős: Alpolgármester, Igazgatóság

Határidő: HGYF Zrt. kérdést tárgyaló Közgyűlésének időpontja (2026. május 22.)

II. Határozathozatal a vezető tisztségviselők részére a felmentvény megadása tárgyában.

A Ptk. 3:117. § -a szerint: *(1) Ha a társaság legfőbb szerve a vezető tisztségviselő kérésére a beszámoló elfogadásával egyidejűleg az előző üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenység megfelelőségét megállapító felmentvényt ad, a társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igényvel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok vagy hiányosak voltak.*

(2) Ha a vezető tisztségviselői jogviszony két egymást követő, beszámolóval foglalkozó ülés között megszűnik, a vezető tisztségviselő kérheti, hogy a legfőbb szerv következő ülésén döntsön a felmentvény kiadásáról.”

A Fővárosi Ítéltábla Gf.40022/2023/5. számú határozata taggyűlési határozat hatályon kívül helyezése tárgyában az alábbi iránymutató döntést hozta, mely miatt javasoljuk az üzleti beszámoló elfogadásának és a felmentvény megadásának külön döntésként történő elfogadását. A döntés elvi tartalma:

„Az ügyvezetői felmentvény megadása tárgyában azon a taggyűlésen kell határozni, amelyen a taggyűlés dönt a beszámoló elfogadásáról, de nem egy határozatban. A beszámoló elfogadásáról és az ügyvezetői felmentvény megadásáról szóló együttes szavazás és döntés sérti a tagoknak a legfőbb szerv döntéshozatalában való részvételi jogát, mert el vannak zárva annak lehetőségétől, hogy a két különböző tárgyban eltérő szavazatot adjanak le [2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:35. §; 3:37. § (1) bekezdés; 3:110. § (1) bekezdés; 3:117. § (1) bekezdés].”

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Igazgatóságának a 2025. év vonatkozásában történő felmentvény megadása tárgyában a Közgyűlésen történő szavazással kapcsolatos tulajdonosi felhatalmazást adja meg a tulajdonosi képviselő részére.

Határozati javaslat:

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. igazgatósági tagjai részére felmentvény megadásáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a 2025. évi üzleti évben kifejtett vezetési tevékenységgel, ennek megfelelően javasolja a Közgyűlésnek, hogy a 2025. év vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:117. §-a szerinti felmentvényt a HGYF Zrt. Igazgatóság tagjai (Dr. Muity György igazgatóság elnöke, Herendi Ferenc igazgatóság tagja, Szilágyi Tibor igazgatósági tag) részére megadni szíveskedjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hosszúné Dávid Éva Margit alpolgármestert, hogy az e kérdést tárgyaló közgyűlés ülésén szavazati jogát e határozat tartalmának megfelelően gyakorolja.

Felelős: Alpolgármester, Igazgatóság

Határidő: HGYF Zrt. kérdést tárgyaló Közgyűlésének időpontja (2026. május 22.)

III. Létesítő okirat módosítása, Szervezeti-, és működési szabályzat elfogadása.

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. működésében a folyamatos változások, és a változó igényekhez történő igazodás szükségessé tette, hogy a társaság belső szervezeti felépítése további ágazattal bővüljön. A vendéglátóipari egység működtetésével a fürdő új, kiegészítő tevékenységet folytathat, amely mind a társaság szervezeti és működési szabályzatának, mind az Alapszabályának a módosítását vonja maga után. A szervezeti felépítésben történő változás miatt szükséges volt a társaság tevékenységi köreire vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata és korrekciójára is.

A felülvizsgálat során a Társaság legfőbb belső dokumentumai közötti tartalmi összhang megteremtése is prioritást élvezett. Az Alapszabály módosításai kihatással voltak a társaság Szervezeti és Működési Szabályzatára is. A módosítások révén megszűnhetnek az egyes

dokumentumok közötti összeütközések és észszerűsödött a társaság szerveinek működési rendje is. A dokumentumok szinkronizálása garantálja a jogbiztonságot a Társaság mindennapi működése során.

A Társaság Alapszabályának módosítása és végleges elfogadása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:102. § (1) bekezdése alapján a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, ahogy a Társaságra vonatkozó dokumentumok alapján a szervezeti-, és működési szabályzat elfogadása is a Közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdés.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Alapszabályának módosításával, és a szervezeti-, és működési szabályzat Közgyűlésen történő elfogadásával kapcsolatos tulajdonosi felhatalmazást adja meg a tulajdonosi képviselő részére.

Határozati javaslat

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Alapszabályának elfogadásáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló Harkányi Gyógyfürdő Zrt. új egységes szerkezetű Alapszabályának tervezetét áttekintette és azt az előterjesztéshez csatolt tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hosszúné Dávid Éva Margit alpolgármestert, hogy az e kérdést tárgyaló közgyűlés ülésén szavazati jogát e határozat tartalmának megfelelően gyakorolja.

Felelős: Alpolgármester, Igazgatóság

Határidő: HGYF Zrt. kérdést tárgyaló Közgyűlésének időpontja (2026. május 22.)

Határozati javaslat

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. Szervezeti-, és működési szabályzatának elfogadásáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló Harkányi Gyógyfürdő Zrt. szervezeti-, és működési szabályzatának tervezetét áttekintette és azt az előterjesztéshez csatolt tartalommal elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hosszúné Dávid Éva Margit alpolgármestert, hogy az e kérdést tárgyaló közgyűlés ülésén szavazati jogát e határozat tartalmának megfelelően gyakorolja.

Felelős: Alpolgármester, Igazgatóság

Határidő: HGYF Zrt. kérdést tárgyaló Közgyűlésének időpontja (2026. május 22.)

Tisztelettel kérjük a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az abban foglalt határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek!

Harkány, 2026. május 18.

Dr. Muity György sk., Szilágyi Tibor sk. és Herendi Ferenc sk.
igazgatósági tagok

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztem a **Harkányi Gyógyfürdő Zrt** („a Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **2 625 661 E Ft**, az adózott eredmény **62 082 E Ft nyereség** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „*A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a **Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)”** című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelel az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb kérdések

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt előző, 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolóját szintén én könyvvizsgáltam, és erre az éves beszámolóra vonatkozóan 2025. május 23-án minősítés nélküli véleményyt bocsátottam ki.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Harkányi Gyógyfürdő Zrt** 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves

beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a Harkányi Gyógyfürdő Zrt 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Harkányi Gyógyfürdő Zrt 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.

- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Pécs „időbélyeg szerint”

Kamarai tag könyvvizsgáló
Királyné Demcsák Ágnes
7636. Pécs Kis u.1
Nyilvántartási szám: **005147**



**Harkányi Gyógyfürdő Zrt.
7815 Harkány, Kossuth L. u. 7.**

**Éves beszámoló
Kiegészítő melléklete
2025. év**



1. A társaság bemutatása

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. 1997-ben átalakulással jött létre a Harkányi Fürdő Vállalatból. Azonban a Fürdő már az 1823. évi megalapítása óta a helyi gyógyvíz üzleti célú hasznosításával foglalkozik. Ezen belül a legnagyobb bevételt a gyógy- és strandfürdő jelenti, ugyanakkor - sajnálatosan - egyre csökkenő bevételt eredményez a gyógyászati, természetgyógyászati tevékenység, illetve a gyógyvíz másodlagos hasznosítása (hévíz értékesítés, hőtermelés), valamint a vendéglátáshoz kapcsolódó bérleti díj bevétel.

Tekintettel arra, hogy a fürdő meghatározó tulajdonosa a városi önkormányzat, ezért az eredménytermelő képességen túl lényeges szempont az üzletmenet során, hogy a régióban működő szolgáltatók és vállalkozók számára is "élettér" alakuljon ki.

A fürdő és környezete adottságai (vízbázis, meglévő vízfelületek, közel 14 hektáros terület, a település idegenforgalmi berendezkedése, gyógyvíz jelenleg kihasználatlan bőrgyógyászati, nőgyógyászati és belgyógyászati adottságai, a 20 km-es körön belül lévő turisztikai és kulturális látványosságok és programok, stb.) egyértelműen ideális alapot jelentetnének a gyógy- és wellness turizmus fejlesztésére.

1.1. Főbb szervezeti változások

A beszámolási időszakban szervezeti változás nem történt.

Igazgatóság tagjai:

Dr. Muity György	elnök-igazgató
Szilágyi Tibor	igazgató
Herendi Ferenc	igazgató

A Zrt-nél Felügyelő Bizottság működik, a Bizottsági tagok mandátuma 2029. december 06-ig tart.

Felügyeli Bizottság tagjai:

Baksai Endre Tamás	elnök
Márton Béla	tag
Dr. Kiss Angéla Emese	tag
Remmert Ferenc	tag
Tóth László	tag

A Társaság könyvvizsgálója 2022. június 01-től 5 évre (2027. május 31-ig) :

Királyné Demcsák Ágnes
7636 Pécs, Kis u. 1.
Nyilvántartási szám: 005147

1.2. A társaság fontosabb adatai

Alapító okirat kelte:	1996.12.16
Cégbejegyzés (alakulás)	1997.11.18
Cégjegyzék szám:	02-10-060174
Cég statisztikai számjele	11540469-9604-114-02
Székhely:	7815 Harkány, Kossuth L. u. 7.
Telephely (fürdő):	7815 Harkány, Kossuth L. u. 5.
Társaság jegyzett tőkéje:	884 MFt
Átlagos állományi létszám:	135 fő

Társaság tulajdonosai:

Harkány Város Önkormányata
99,94%
F-L IMMO Kft.
0,06%

Harkány Város Önkormányzata a szavazatok több mint 75 %-val rendelkezik, ezért minősített többségű befolyással bír a Társaságban

Az Alapító okiratban szereplő főbb tevékenységek:

Máshova nem sorolt egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
Egyéb humán-egészségügyi ellátás
Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás
Szabadidős, sportszer kölcsönzés
Általános járóbeteg ellátás
Szakorvosi járóbeteg ellátás
Gőzellátás, légkondicionálás
Víztermelés, -kezelés, -ellátás
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A társaság semmilyen gazdasági társaságban sem rendelkezik többségi vagy minősített többségi befolyással. Fentiekre való tekintettel a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. nem minősül sem leányvállalatnak, sem közös vezetésű vállalkozásnak, sem társult vállalkozásnak, így konszolidálásba semmilyen módon nem kerül bevonásra.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn, a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2. Számviteli politika

2.1. A könyvvezetés módja

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása az erre kijelölt belső szerv feladata.

2.2. A könyvvezetés pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre

2.3. A beszámoló elkészítéséért felelős

A beszámoló elkészítéséért a Zrt. Igazgatósága a felelős.

2.4. Könyvvizsgálat

A gazdálkodási formához előírt, vagy más jogszabályi kötelezettség alapján a tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valóságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló megbízásának jellemzői, neve, címe és kamarai tagsági száma:

Királyné Demcsák Ágnes
7636 Pécs, Kis utca 1.
kamarai tag könyvvizsgáló
Ny.sz.: 005147

2.5. A számviteli rend további sajátosságai

A kiemelt számviteli teendők ütemezése az alábbi:

Számviteli teendők	Ütemezés
Főkönyvi kivonat készítése	havonta
Értékvesztés elszámolása	értékeléskor vagy eseménykor
Céltartalék képzése	évente
Időbeli elhatárolás elszámolása	évente vagy azonnal
Értékelési különbözetek elszámolása	évente
Kerekítési különbözetek elszámolása	évente
Értékhelyesbítések elszámolása	évente
Éves elszámolású adók előírása	évente
Analitika-főkönyv egyeztetése	negyedévente
Leltár-analitika egyeztetése	minden leltározásnál

2.6. A beszámoló formája és típusa

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. a tárgyidőszakra éves beszámolót készít, megegyezően az előző üzleti évvel.

Az eredmény megállapítás választott módja "Összköltség eljárás, megegyezően az előző üzleti évvel.

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. a beszámolóban mind a mérleget mind az eredmény kimutatás "A" változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra. Ezen előírás alapján a magyar és az arról fordított idegen nyelvű szöveg eltérő értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

2.7. Az üzleti év

Jelen beszámoló a **2025. január 01. - 2025. december 31.** közötti időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja **2025. december 31.** Bázis időszaki összehasonlító adatként a 2024-es naptári év adatai szerepelnek.

2.8. A mérlegkészítés időpontja

A mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: **2026. március 31.**

2.9. A lényegesség

A lényegesség elve alapján lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása, vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit. A megbízható és valós összképet befolyásoló információk szempontjából lényeges információ, amely a vagyoni, pénzügyi helyzetet befolyásolja, továbbá a belső gazdálkodását érintő szervezeti változások és az értékelési szabályok változása.

Nem tekintjük lényegesnek a a kisértékű tárgyi eszközök, vagyoni értékű jogok és szellemi termékek minősítése szempontjából a használati időt. A terven felüli értékcsökkenés elszámolása tekintetében nem lényeges, hogy az értékcsökkenést milyen tényező okozta (kopás, avulás, megsemmisülés, lopás), különösen, ha terven felüli értékcsökkenés éves összértéke az éves terv szerinti értékcsökkenés összege alatt marad.

2.10. A jelentős összegű hiba

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének a 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg a 10 millió forintot, akkor a 10 millió forint.

Nem jelentős összegű a hiba ha, a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független, abszolút) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

2.11. Devizás tételek értékelése

Nem jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független, abszolút) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát. A devizás tételek értékelése az előző évhez képest nem változott. A küldöldi pénzügyi eszközök és kötelezettségek a fordulónapi értékelése a tárgyév utolsó banki napján közzétett MNB árfolyamon történik.

2.12. Az értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembe vételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyben, mind a kapcsolódó analitikában - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely kivezetéskor kerül elszámolásra. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 200 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatba vételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Maradványérték meghatározása

A maradványérték eszközönként, egyedileg kerül meghatározásra.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbség meghaladja a 1 millió forintot.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban a jogszabályi változásokon túl további változások az előző évhez képest nem történtek.

2.13. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbség tartós és jelentős (figyelemmel a Számviteli politikában meghatározottakra).

2.14. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékhelyesbítés értékelési tartaléka nem szerepel.

2.16. Valós értéken történő értékelés

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. a valós éreken történő értékelés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegbe sem értékelési különbség, sem valós értékelés értékelési tartaléka nem szerepel, az eredménykimutatás értékelési különbséget nem tartalmaz.

2.17. Alapítás-átszervezés költségei

Az alapítás-átszervezés költségei nem kerülnek aktiválásra az immateriális javak között, azok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a tárgyidőszakban költségként számolandók el.

2.18. Kísérleti fejlesztés aktiválása

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. a kísérleti fejlesztés költségei aktiválásának lehetőségével nem kíván élni, azokat - az előző üzleti évhez hasonlóan - minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

2.19. Vásárolt készletek értékelése

A vásárolt készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - csúsztatott átlagár módszerrel megállapított áron jelennek meg. Az értékelés során úgy kell eljárni, hogy a leltárban szereplő készleteket az időszaki beszerzések átlagárain kell számba venni.

2.20. Saját termelésű készletek értékelése

A saját termelésű készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az egyedi tényleges előállítási értéken (közvetlen önköltségen) jelennek meg.

2.21. Ki nem emelt tételek értékelése

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

2.22. Céltartalék képzés szabályai

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez.

2.23. Számviteli politika más változásai

A számviteli politika más, meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.

2.24. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest jelentősen nem változtak.

2.25. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest érdemben nem változtak.

2.26. Önköltségszámítás szabályai

Az önköltség meghatározása az általános szabályok szerint, utókalkulációval történik.

2.27. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

3. Pénzügyi, vagyoni és jövedelmezőségi helyzet alakulása

3.1. Jövedelmezőség

Sorszám	A tétel megnevezése	2024. eFt	2025. eFt	Vált. (%)
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	2 149 255	2 268 097	5,53
2	II. Aktívált saját teljesítmények értéke	0	5 836	NA
3	III. Egyéb bevételek	20 145	34 137	69,46
4	5 Anyagköltség	436 977	386 961	-11,45
5	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	511 688	504 895	-1,33
6	7 Egyéb szolgáltatások értéke	52 262	60 278	15,34
7	8 Eladott áruk beszerzési értéke	22 211	22 902	3,11
8	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	25 965	24 769	-4,61
9	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 049 103	999 805	-4,70
10	10 Bérköltség	668 968	723 276	8,12
11	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	161 716	184 479	14,08
12	12 Bérjárulékok	86 346	101 705	17,79
13	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	917 030	1 009 460	10,08
14	VI. Értécsökkenési leírás	98 987	134 528	35,90
15	VII. Egyéb ráfordítások	89 089	97 668	9,63
16	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	15 191	66 609	338,48
17	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	16 737	8 223	-50,87
18	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 881	7 543	-69,68
19	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-8 144	680	-108,35
20	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	7 047	67 289	854,86
21	X. Adófizetési kötelezettség	3 935	5 207	32,33
22	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	3 112	62 082	1894,92

Bevétel alakulása

Az összes, teljes naptári évre számított bevétel az előző évben 2 186 137 Eft, a tárgyévben 2 316 293 Eft volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 130 156 Eft értékkel, 5,95 %-kal nőtt.

A mutató az összes bevétel (árbevétel, egyéb bevételek, pénzügyi műveletek bevételei) évesített adatának abszolút és százalékos változását mutatja be. A százalékos változás nem számítható ha előző évi adat nulla.

Az árbevétel dinamikája

A Zrt. teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 2 149 255 Eft, a tárgyévben 2 268 097 Eft volt. Az árbevétel az előző évhez képest 5,53 %-kal nőtt.

A mutató az összes árbevétel évesített adatának abszolút és százalékos változását mutatja be. A százalékos változás nem számítható, ha előző évi adat nulla.

Egy napra jutó árbevétel

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel 2024-ban 5 872,28 MFt, 2025-ben 6 213,96 MFt volt.

A mutató az időszak naptári napjára jutó árbevételt mutatja be az előző évre és tárgyévre.

Üzemi eredmény és szokásos vállalkozási eredmény alakulása

Az üzemi eredmény az előző évi 15 191 Eft-ról a tárgyévben 66 609 Eft-ra nőtt. Az előző évihez képest jelentős nyereség növekedést mutat.

	2024. év	2025. év
Árbevétel arányos üzemi eredmény	0,71%	2,94%
Saját tőke arányos üzemi eredmény	0,97%	4,10%
Mérlegfőösszeg arányos üzemi eredmény	0,58%	2,54%

A mutató az üzemi eredmény előző évi és tárgyévi adatát, annak alakulását mutatja be.

Az adózott eredmény dinamikája

Az adózott eredmény az előző évben 3 112 Eft, a tárgyévben 62 082 Eft volt.

	2024. év	2025. év
Árbevétel arányos adózott eredmény	0,14%	2,74%
Saját tőke arányos adózott eredmény	0,20%	3,82%
Befektetett eszköz arányos adózott eredmény	0,15%	2,79%

Az előző évhez képest az adózott eredmény jelentősen, 58 970 Eft értékkel nőtt.

A mutató az adózott eredmény előző évi és tárgyévi adatát, annak alakulását mutatja be.

3.2. Vagyoni helyzet

Sorszám	A tétel megnevezése	2024. eFt	2025. eFt	Vált. (%)
a	b	c	d	e
1.	A Befektetett eszközök	2 112 090	2 228 935	5,53
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 609	1 274	-20,82
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 110 481	2 227 661	5,55
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
29.	B. Forgóeszközök	452 650	358 149	-20,88
30.	I. KÉSZLETEK	15 746	18 095	14,92
37.	II. KÖVETELÉSEK	94 292	109 783	16,43
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-	
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	342 612	230 271	-32,79
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	40 597	38 577	-4,98
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 605 337	2 625 661	0,78

61.	D. Saját tőke	1 563 011	1 625 093	3,97
62.	I. JEGYZETT TŐKE	884 000	884 000	0,00
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZ. TŐKE (-)	-	-	
65.	III. TŐKETARTALÉK	82 704	82 704	0,00
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	593 195	596 307	0,52
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-	
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-	-	
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3 112	62 082	1894,92
72.	E. Céltartalékok	0	0	
76.	F. Kötelezettségek	417 904	292 758	-29,95
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	94 000	26 500	-71,81
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	323 904	266 258	-17,80
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	624 422	707 810	13,35
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 605 337	2 625 661	0,78

Befektetett eszközök használhatósága

A tárgyi eszközök (beruházások nélkül) és immateriális javak nettó értéke (használhatósági foka) az előző évben a bruttó érték 41,45 %-át, a tárgyévben 43,75 %-át tette ki.

A mutató a tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének és bruttó értékének viszonyát (átlagos leírtságát) fejezi ki mindkét évre

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök finanszírozására az előző évben 74 %-ban, a tárgyévben 72,91 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

A mutató azt fejezi ki, hogy a saját tőke milyen mértékben fedezi a befektetett eszközök záró állományát az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha a saját tőke negatív vagy bármelyik tényező nulla

Készletek forgási sebessége

A készletek forgási sebessége a bázis időszakban 2,68, míg a tárgyidőszakban 2,92 volt. A forgási sebesség növekedése kedvezőtlen a Zrt. működésének szempontjából, bár az alacsony készletezendő készletérték miatt a cég életében nem bír nagy jelentőséggel. Általánosságban továbbra is elmondható, hogy napi szintű beszerzés-felhasználás történik, többnyire csa a működésbiztonsági készletek kerülnek raktározásra hosszabb távon.

Ez a mutató a fordulónapi készletállomány és a működés egy naptári napjára jutó árbevétel viszonyát fejezi ki. Nem számítható, ha nem volt árbevétel vagy a készletek állománya nulla

Vevőállomány átlagos futamideje

A vevő állomány átlagos futamideje (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) enyhe növekedést mutat, 10,51 napról emelkedett 10,92 napra. Változás nem szignifikáns.

Ez a mutató azt fejezi ki, hogy a vevői követelések fordulónapi állománya hány naptári napi árbevétel köt le. Nem számítható, ha bármelyik tényezője nulla.

Saját tőke változása

A saját tőke változása az előző évhez képest 62082 EFt értékkel, 3,97 %-kal, a tárgyévi adózott eredménnyel nőtt. A saját tőkén belül a jegyzett tőke összege az előző évhez képest nem változott.

Ez a mutató azt fejezi ki, hogy a saját tőke az előző évről a tárgy évre hogyan változott, továbbá kitér a jegyzett tőke változására is.

Tőkeerősség

A saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 59,99 %, a tárgyévben 61,89 %. A tőkeerősség növekedése pozitív elmozdulás, mértéke kis mértékben, de közeledik az ideális szinthez, a fejlesztések teljesen önerőből történő finanszírozásához továbbra sem elegendő.

A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. Nem számítható, ha bármelyik tényezője nulla vagy negatív.

Tőkeszerkezeti mutató

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 26,74 %-át, a tárgyévben 18,01 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest javult, aminek a legfőbb oka a hitelállomány csökkenése

A mutató a saját tőke és a kötelezettségek arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha a saját tőke negatív, vagy bármelyik tényezője nulla.

Kötelezettségek dinamikája

A kötelezettségek az előző évhez képest -125146 EFt értékkel, -29,95 %-kal változtak (csökkent). A rövid lejáratú kötelezettségek aránya 77,51 %-ról 90,95 %-ra nőtt. Arányaiban nem történt jelentős változás nominális értéken, jelentősen, -57646 EFt értékkel változott (csökkent).

A mutató a kötelezettségek alakulását fejezi ki, azon belül a rövid lejáratú kötelezettségek arányának alakulását. Nem számítható, ha a kötelezettségek állománya bármelyik évben nulla.

3.3. Likviditás és fizetőképesség

Pénzeszközök változása

A pénzeszközök állománya -32,79 %-kal -112 341 EFt értékkel változott. A társaság rendelkezik olyan likviditási tartalékokkal, hogy a téli veszteséges időszakban is hátrádőre tudja finanszírozni a kötelezettségeit.

A mutató a pénzeszközök százalékos és abszolút változását fejezi ki az előző évhez képest. %-os változás nem számítható, ha a pénzeszközök állomány bármely évben nulla.

Befektetett eszközök pótlása

A tárgyévben beszerzett tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke a terv szerinti amortizáció 73,38 %-át teszi ki. Ez az érték a kívánatos 120-130 %-os értéktől igen távol áll.

A mutató a tárgyévi bruttó érték gyarapodást és a tárgyévben elszámolt amortizáció viszonyát fejelezi ki. Nem számítható, ha a tárgyévi amortizáció nulla.

Likviditási gyorsráta

A rövid távú likvidást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) 1,35 és a tárgyévben 1,28 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása megoldott.

A mutató a követelések, értékpapírok és pénzeszközök együttes összegének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható ha, a rövid lejáratú kötelezettségek összege nulla.

Likvid eszközök aránya

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 17,37 %, a tárgyévben 13,64 % volt. A likvidálható eszközök arányának csökkenése elsősorban a pénzeszközök csökkenésének tudható be.

A mutató a forgóeszközök arányát fejezi ki az összes eszközökhöz képest az előző évben és a tárgyévben. Nem számítható, ha mérleg főösszeg nulla.

Hosszú távú likviditás

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a hosszú lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 4,82 , a tárgyévben 13,52 volt. A likviditási mutató javulása jelzi, hogy a következő évben esedékes törlesztő részesítések esetében a társaság finanszírozása megoldott ugyan, de ennek feltétele a gazdaságos működés biztosítása.

A mutató a forgóeszközök kötelezettségekhez viszonyított arányát fejezi ki az előző évre és a tárgyévre. Nem számítható, ha kötelezettségek összege nulla.

Kötelezettségek és kintlévőség

A követelések teljes behajtásával a kötelezettségek 37,50 %-a teljesíthető az előző évi 22,56 %-kal szemben.

A mutató azt fejezi ki, hogy ha gazdálkodó az összes kintlévőségét realizálná, akkor a kötelezettségeinek mekkora hányadát tudná teljesíteni a tárgyévi adatok alapján. Nem számítható, ha kötelezettségek állománya nulla.

Kötelezettségek és kintlévőség

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 116,16 %-ban fedezik a kötelezettségeket az előző évi 104,55 %-kal szemben.

A mutató azt fejezi ki, hogy a likvid eszközök a tárgyévben milyen arányban fedezik a kötelezettségeket. Nem számítható, ha kötelezettségek állomány nulla.

CASH-FLOW kimutatás

		adatok E Ft-ban	
Sorszám	Megnevezés	2024.	2025
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow 1-13.sorok)	325 285	227 630
1.	Adózás előtti eredmény (+-)	7 047	67 289
2.	Elszámolt és terven felüli amortizáció (+)	100 135	135 801
3.	Elszámolt értékvesztés és felhaszn. különbözete (+-)	475	-7 543
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+-)	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+-)	-31	-175
6.	Szállítói kötelezettség változás (+-)	72 900	-69 300
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+-)	-11 164	31 654
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	192 246	83 388
9.	Vevőkövetelés változása (+-)	12 390	12 390
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása (+-)	-21 638	-22 687
11.	Aktív időbeli elhatárolás változása (+-)	-23 140	2 020
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-3 935	-5 207
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow 14-16.sor)	-530 827	-252 471
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-530 858	-252 646
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	31	175
16.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow 17-27.sor)	-105 875	-87 500
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
19.	Hitelek és kölcsönök felvétele (+)	0	0
20.	Hosszú lejáratú kölcsönök törlesztése(-)	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
23.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
24.	Hitelek és kölcsönök törlesztése (-)	-105 875	-87 500
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök (-)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
27.	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+-)	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-311 417	-112 341

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A mérleg eszköz és forrás egyező főösszege: **2 625 661 E Ft**

Eszközök kiegészítő adatai

4.1. Befektetett eszközök

Immateriális javak és tárgyi eszközök

Bruttó érték alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének alakulását mutatja be mérlegtételeként az alábbi táblázat:

Mérlegtétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	adatok E Ft-ban	
				Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	60 556	0	0	0	60 556
Szellemi termékek	16 686	0	0	0	16 686
Immateriális javak összesen	77 242	0	0	0	77 242
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 501 503	98 137	0	0	3 599 640
Műszaki gépek, berendezések, járművek	640 261	297 939	2 109	0	936 091
Egyéb berendezések, felsz., járm.	312 308	24 949	1 506	0	335 751
Beruházások, felújítások	233 654	237 163	406 814	0	64 003
Tárgyi eszközök összesen	4 687 726	658 188	410 429	0	4 935 485

Halmazott értékcsökkenés alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök halmazott értékcsökkenésének alakulását mutatja be mérlegtételeként az alábbi táblázat:

Mérlegtétel	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	adatok E Ft-ban	
				Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	60 556	0	0	0	60 556
Szellemi termékek	15 077	335	0	0	15 412
Immateriális javak összesen	75 633	335	0	0	75 968
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 975 126	46 279	0	0	2 021 405
Műszaki gépek, berendezések, járművek	376 475	53 654	2 109	0	428 020
Egyéb berendezések, felszerelések, járm.	225 645	34 260	1 506	0	258 399
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	2 577 246	134 193	3 615	0	2 707 824

A beruházásoknál ebben az évben nem került sor terven felüli értékcsökkenés elszámolására.

A beruházások záró értéke az előző évhez képest jelentős mértékben nőtt, mely az évek között áthúzódó fejlesztések aktívált és nem aktívált értékének egyenlege.

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyévi terv szerinti értékcsökkenési leírás megoszlását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Mérlegtétel	adatok Eft-ban				
	Lináris	Degresszív	Telj. Arányos	Egyéb	Összesen
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	335	0	0	0	335
Immatriális javak összesen	335	0	0	0	335
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű	46 279	0	0	0	46 279
Műszaki gépek, berendezések, járművek	56 654	0	0	0	56 654
Egyéb berendezések, felszerelések, járm.	34 260	0	0	0	34 260
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	137 193	0	0	0	137 193

Terven felüli értékcsökkenés alakulása

A tárgyévi terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem került sor.

Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

Értékcsökkenési leírás újbóli megállapítása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása vagy annak visszairása kapcsán a beszámolási időszakban terv szerinti értékcsökkenési leírás ismételt megállapítására egyetlen eszköz esetében sem került sor.

Befektetett pénzügyi eszközök

Ezen a soron nem tartunk nyilván egyetlen tételt sem, záró értéke 0 Eft.

4.2. Forgóeszközök**Készletek**

A készletek megoszlása (Eft-ban)

Mérlegtétel	2025.	2025.
Anyagok	9 350	9 218
Késztermékek	90	83
Áruk	6 306	8 794
Készletek összesen	15 746	18 095

Az anyagok alapvetően az üzemeléshez szükséges segédanyagokat, alkatrészeket, vegyszereket, tisztítószereket, munkaruhát és szerszámokat tartalmazzák. Körülbelül 3-4 napos az átlagos forgási sebesség. Gyakorlatilag minden olyan anyagot csak átfuttatunk a raktáron, ami Harkány közvetlen térségében napi szinten beszerezhető. Csak olyan anyag van ténylegesen raktáron, ami a kiszérése, jellege (pl. munkaruha), vagy az azonnali leállást okozó kockázata miatt elkerülhetetlen.

Késztermékként a Fürdő korábbi évfordulójára készült érméket tartjuk nyilván. Ezeket árusítjuk, illetve eseti jelleggel ajándékozásra használjuk, új gyártás nem történik.

Árukészletként a vendégek számára értékesíthető strand és szauna kellékek szerepelnek.

A készletek fordulónapi értéke mérlegelt átlagáron került be a mérlegbe.

Követelések

A követelések és kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be mérlegtételeként az alábbi táblázat:

Mérlegétel	Eredeti érték	Könyv szerinti érték	Tárgyévi értékvesztés		Halmozott értékvesztés
			elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	68 306	67 830	476	1 154	476
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban		0	0	0	0
Váltó követelések		0	0	0	0
Egyéb követelések	41 953	41 953	0	6 865	
Követelések összesen	110 259	109 783	476	8 019	476

adatok Eft-ban

A vevők követelés állomány az értékvesztés figyelembe vételével 67 830 Eft-ra csökkent ez előző évi 61 695 Eft-ról.

Az egyéb követelések értékvesztésében tárgyévben változás nem volt.

Egyéb követelések részletezése:

Jogcím	adatok Eft-ban	
	2024.	2025.
Munkavállalói követelések	400	605
Szállítói előlegek, egyéb köv és értékves.	10 562	22 766
Adók, járulékok túlfiz., OEP elszámolás	12 151	7 709
Időszaki áthúzódó ÁFA	7 320	7 920
Elszámolásokból eredő követelések	2 164	2 953
Egyéb követelések összesen	32 597	41 953

Az egyéb követelések állománya 32 597 Eft-ról 41 953 Eft-ra nőtt.

Pénzeszközök

Mérlegétel	adatok Eft-ban	
	2024.	2025.
Pénztárak, csekkek összesen	12 741	15 047
Bankbetétek összesen	329 871	215 224
Pénzeszközök összesen	342 612	230 271

A pénzeszközök állománya -112 341 Eft-tal csökkent.

4.3. Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolása

Bevétel aktív elhatárolására 2025. évre vonatkozóan 2 455 eFt került sor.

Költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása:

Jogcím	adatok Eft-ban	
	2024.	2025.
Forgalmi visszatérítés és áthúzódó ktg.	0	2 455
Biztosítási díjak	1 011	0
TOP+ pályázatok elhatárolt ktg-ei	33 833	36 122
Költs. és ráf. aktív IE összesen	34 844	38 577

Halasztott ráfordítások

Aktív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott ráfordítás a tárgyévben nem volt.

Források kiegészítő adatai

4.4. Saját tőke

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásai:

Mérlegtétel	adatok Eft-ban		
	2024.	2025.	Változás
Jegyzett tőke	884 000	884 000	0
Jegyzett de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	82 704	82 704	0
Eredménytartalék	593 195	596 307	3 112
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	3 112	62 082	58 970
Saját tőke összesen	1 563 011	1 625 093	62 082

Jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott. Jegyzett, de nem fizetett tőke nincs.

Jogcím	adatok Eft-ban	
	2024.	2025.
Anyavállalat (többségi tulajdonos önkormányzat)	883 400	883 400
Leányvállalatok	0	0
Közös vezetésű vállalkozások	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Más tulajdonosok	600	600
Jegyzett tőke összesen	884 000	884 000

Viisszavásárolt saját részvények

A társaság a tárgyévben saját részvénnel nem rendelkezett, saját részvényt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

Részvénykibocsátás

A tárgyévben részvény, átváltoztatható kötvény kibocsátás nem történt.

Eredménytartalék változása

Az eredménytartalék változása az adózott eredmény átvezetéséből adódik

Lekötött tartalékok

A Zrt. nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

Adózott eredmény

Levezetése az Éves beszámoló Eredménykimutatásánál megtalálható

Tőke megfelelés

A fordulónapi saját tőke a vállalkozás folytatásához megfelelő fedezetet biztosít.

4.5. Céltartalékok

2025. évben céltartalék képzésére nem került sor.

4.6. Kötelezettségek

4.6.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettségek

A fordulónapon hátrasorolt kötelezettséget nem tartunk nyilván.

Hosszú lejáratú kötelezettségek/kötelezettségek átsorolása

A hosszú lejáratú kötelezettségek állománya ez előző évihez képest csökkent, mérleg szerinti értéke 26 500 E Ft. A 2026. évi törlesztési kötelezettség (67 500 E Ft) átsorolása a hosszú lejáratú hitelek közül rövid lejáratú hitelek közé megtörtént.

A mérlegben kimutatott hosszú lejáratú kötelezettségek (a hátralévő futamidő több mint 1 év):

adatok E Ft-ban	
Jogcím	2025.
OTP hosszú lejáratú forgóeszközhitel	0
OTP EXIM versenyképességet javító hitel	26 500
OTP EXIM Baross Gábor hitel	0
Hosszú lejáratú hitelek	26 500

Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre

A mérlegben kezelésbe vett eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódó kötelezettség sem került kimutatásra.

Biztosított kötelezettségek

A zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek, az azokhoz kapcsolódó biztosítékok:

adatok E Ft-ban		
Kötelezettség jogcíme	OTP EXIM versenykép	
Jogosult	OTP Bank Nyrt.	
Kötelezettség teljes összeg		150 000
Fenálló kötelezettség		78 500
Végső lejárat/esedékesség	2027.06.30	
Biztosíték tárgya	Zrt. Ingatlanjai	
Biztosíték fajtája	Jelzálog, vagyont terhelő jelzálog	
Formája	keretbiztosíték	
Kötelezettség jogcíme	OTP EXIM Baross G.	
Jogosult	OTP Bank Nyrt.	
Kötelezettség teljes összeg		100 000
Fenálló kötelezettség		15 500
Végső lejárat/esedékesség	2026.02.27	
Biztosíték tárgya	Zrt. Ingatlanjai	
Biztosíték fajtája	Jelzálog, vagyont terhelő jelzálog	
Formája	keretbiztosíték	

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetési kötelezettség nagyobb a kapott összegnél

4.6.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**Rövid lejáratú kölcsönök**

Rövid lejáratú kölcsönök fordulónapi állománya 0 E Ft.

Rövid lejáratú hitelek

adatok Eft-ban	
Jogcím	2025.
EXIM versenykép. javító hitel OTP (2026. évi törl.)	52 000
EXIM Baross Gábor. hitel/OTP (2026. évi törl.)	15 500
Rövid lejáratú hitelek	67 500

Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előleg állománya 8324 Eft.

Szállítói kötelezettségek

adatok Eft-ban			
Mérlegtételel	2024.	2025.	Változás
Szállítók	124 618	55 318	-69 300
Szállítók összesen	124 618	55 318	-69 300

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok Eft-ban		
Jogcím	2024.	2025.
NAV Adó és járuléktartozás	34 961	50 253
Helyi adó tartozás	6 498	3 444
Jövedelem elszámolás és dolgozóktól levont tovább utalandó kötelezettségek	41 984	50 986
Időszaki áthúzódó ÁFA	3 923	12 173
Vizkészlet használati járulék	5 689	4 186
Óvadéki letétek, ajánlati biztosítékok	13 753	14 074
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 383	
Egyéb kötelezettségek összesen	108 191	135 116

Az adó- és járulék tartozásainkat 2026. év folyamán a mérleg készítés időpontjáig rendeztük. Az ezen kívüli rövid lejártú kötelezettségeinket folyamatosan rendezzük/rendeztük.

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A forduló napon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

4.7. Passzív időbeli elhatárolások**Elhatárolt bevételek**

A mérlegben bevétel passzív időbeli elhatárolás az előző évben 401 Eft, a tárgy évben 1 203 Eft szerepel.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása:

Jogcím	adatok Eft-ban	
	2024.	2025.
Vízdíj	4 658	4 257
Telefon, internet, ügy. Díj, bizt. Kiküld	275	0
Rendezvény	580	37
Áram díj	0	0
Költs. és ráf. passzív IE összesen	5 513	4 294

A tárgyévi kamatokat a bank 2025. december 31. napjáig elszámolta.

Halasztott bevételek

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott bevételek jelentősebb összegei, és azok alakulása:

Jogcím	adatok Eft-ban	
	2024.	2025.
Fejlesztési támogatás - Hőszivattyú	26 619	25 573
Fejlesztési támogatás - III. medence felújítá	959	922
Fejlesztési támogatás - Széchenyi Terv	314 255	304 975
TOP+ támogatás elhatárolása	276 675	370 843
Halasztott bevételek összesen	618 508	702 313

Átengedett befektetett eszközök bevétele

A társaság befektetett eszköz használati, üzemeltetési, kezelési jogát ellenérték fejében tartósan nem engedte át, így ilyen címen halasztott bevétel a mérlegben nem jelenik meg.

Az elhatárolt költségek tekintetében érdemi változás az előző évhez képest nem volt. A halasztott bevételeknél a támogatásból megvalósult fejlesztések amortizációjának arányos része került elszámolásra csökkenésként. Új tétel a TOP + pályázathoz kapott állami támogatás halasztott bevételként való elszámolása.

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Előző évek módosítása

Az előző évek módosítására nem volt szükség

5.1. Bevételek

A bevételek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

adatok Eft-ban

Bevétel kategória	2024.		2025.	
	Eft	%	Eft	%
Arbevétel	2 149 255	98,3%	2 268 097	97,9%
Aktivált saját teljesítményérték	0	0,0%	5 836	0,3%
Egyéb bevételek	20 145	0,9%	34 137	1,5%
Pénzügyi műveletek bevételei	16 737	0,8%	8 223	0,4%
Bevételek összesen	2 186 137	100,0%	2 316 293	100,0%

5.1.1. Árbevétel tevékenységenként

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása az egymástól jelentősen különböző tevékenységek, szolgáltatások szerinti az alábbi:

Tevékenységi kör	adatok EFT-ban	
	2024.	2025.
Strandfürdő	386 921	337 408
Jegybevétel	323 979	265 496
Szolgáltatás	62 942	71 912
Gyógyfürdő	1 538 609	1 703 736
Jegybevétel	1 419 961	1 584 731
Gyógyszolgáltatás	117 478	117 854
Egyéb szolgáltatás	1 170	1 151
Hévíz értékesítés	43 347	48 504
Hőtermelés	15 581	12 315
Anyag-, áruértékesítés	35 340	38 945
Bérbeadás	102 002	98 954
Vendégszoba hasznosítás	13 233	16 166
Reklámtevékenység	12 516	8 613
Kozmetikai szolgáltatás	977	950
Kirendelt munkavállalók	0	0
Egyéb szolgáltatás	729	2 506
Arbevételek összesen	2 149 255	2 268 097

A jegybevételek jelentősen meghaladták az előző évi értéket

A beszámolási időszakban exportértékesítés nem történt és export támogatást sem vett igénybe a társaság.

5.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A beszámolási időszakban elszámolt aktivált saját teljesítmények értékének részletezését mutatja be az alábbi táblázat.

Tétel	adatok EFT-ban	
	2024.	2025.
Saját előállítású eszközök aktivált ért.	0	5 847
Saját termelésű készletek áll. változása	0	-11
Aktivált saját teljesítmények összesen	0	5 836

A saját előállítási eszközök aktivált értéke a Napelempark saját rezsiz beruházás részét mutatja

A saját termelésű készletek állományváltozása az érme értékesítéséhez kapcsolódó önköltséget tartalmazza.

5.1.3. Egyéb bevételek

adatok E Ft-ban

Jogcím	2024.	2025.	Vált. %
Kapott késedelmi kamat	2 645	1 999	-24,4%
Költségek fedezetére kapott támogatás	418	446	6,7%
Káresemények miatti kártérítés/bizt	5 321	1 568	-70,5%
Befektetett eszköz értékesítése	15	175	NA
Követelések/készletek visszaírt értékvesztés	679	8 019	1081,0%
Különféle egyéb bevételek	28	0	NA
Végrehajtási ktg. Megtérülése	0	248	NA
Halasztott bevétel	10 363	21 166	104,2%
Elengedett kötelezettségekre befolyt	72	39	-45,8%
Elévült kötelezettségek	0	0	NA
Egyéb bevételek összesen	604	477	-21,0%
Egyéb bevételek összesen	20 145	34 137	69,5%

A kapott késedelmi kamat, bírság, kártérítés soron a működéssel kapcsolatosan kapott késedelmi kamat szerepel.

Az egyéb bevételek jelentős növekedése a korábban képzett értékvesztés visszaírásából adódik.

5.2. Ráfordítások

A ráfordítások megoszlását és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

adatok E Ft-ban

Ráfordítás kategóriái	2024.		2025.	
	E Ft	%	E Ft	%
Anyag jellegű ráfordítások	1 049 103	48,1%	999 805	44,5%
Személyi jellegű ráfordítások	917 030	42,1%	1 009 460	44,9%
Értécsökkenési leírás	98 987	4,5%	134 528	6,0%
Egyéb ráfordítások	89 089	4,1%	97 668	4,3%
Pénzügyi művelek ráfordításai	24 881	1,1%	7 543	0,3%
Ráfordítások összesen	2 179 090	100,0%	2 249 004	100,0%

Költségnemek alakulása

adatok E Ft-ban

Költségnem	2024.		2025.	
	E Ft	%	E Ft	%
Anyag jellegű ráfordítások	1 049 103	-40,4%	999 805	-4,7%
Személyi jellegű ráfordítások	917 030	-28,3%	1 009 460	10,1%
Értécsökkenési leírás	98 987	3,2%	134 528	35,9%
Egyéb ráfordítások	89 089	-18,8%	97 668	9,6%
Költségnemek összesen	2 154 209	-30,2%	2 241 461	4,1%

5.2.1. Anyag jellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Költségnem	2024.		2025.	
	E Ft	%	E Ft	%
Anyag költség	436 977	-39,5%	386 961	-11,4%
Igénybe vett szolgáltatások	511 688	-43,4%	504 895	-1,3%
Egyéb szolgáltatások	52 262	-12,2%	60 278	15,3%
Eladott áruk beszerzési értéke	22 211	-79,1%	22 902	3,1%
Tovább szlázott szolgál. besz.értéke	25 965	-42,9%	24 769	-4,6%
Anyag jellegű ráfordítások összesen	1 049 103	-40,5%	999 805	-4,7%

Egyéb szolgáltatások

adatok E Ft-ban

Költségnem	2024.	2025.	Változás %
Hatósági díjak	875	979	11,9%
Bank költségek	33 158	38 655	16,6%
Biztosítási díjak	5 058	7 504	48,4%
Különféle egyéb költség	31	0	NA
Vízkészlet használati járulék	13 140	13 140	0,0%
Egyéb szolgáltatások összesen	52 262	60 278	15,3%

5.2.2. Személyi jellegű ráfordítások

adatok Eft-ban

Költségnem	2024.		2025.	
	Eft	%	Eft	%
Bérköltség	668 968	-27,8%	723 276	8,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	161 716	-8,9%	184 479	14,1%
Bérráadások	86 346	-47,1%	101 705	17,8%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	917 030	-28,3%	1 009 460	10,1%

5.2.3. Értécsökkenési leírás

adatok Eft-ban

Mérlegtétel	Lináris	Egyösszegű	Telj. Arányos	Egyéb	Összesen
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	335	0	0	0	335
Immatriális javak összesen	335	0	0	0	335
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	46 279	0	0	0	46 279
Műszaki gépek, berendezések, járművek	53 654	0	0	0	53 654
Egyéb berendezések, felszerelések, járm.	20 524	0	0	0	20 524
Kisértékű eszközök	0	13 736	0	0	13 736
Tárgyi eszközök összesen	120 457	13 736	0	0	134 193

Értécsökkenés alakulása az elmúlt 5 évben:

év	adatok Eft-ban
2021.	91 134
2022.	92 597
2023.	81 196
2024.	98 987
2025.	134 528

5.2.4. Egyéb ráfordítások

adatok Eft-ban

Jogcím	2024.	2025.	Vált. %
Fizetett kártérítések	0	0	#####
Értékesített eszközök ráfordításai	89	0	-100,0%
Más vállalkozónak fizetett kamat, kötbér	724	510	-29,6%
Adóhatóság felé fizetendő kamat, pótlék	537	68	-87,3%
Követelések/készletek értékvesztése	1 154	476	-58,8%
Leltárhányok	1 053	1 274	NA
GINOP támogatás visszafizetése	0	0	#####
Behajthatatlan követelések leírása	47	12 269	26004,3%
Terven felül értécsökkenés	0	0	#####
Fizetendő adók (helyi adó, le nem v. ÁFA)	85 166	82 667	-2,9%
Egyéb ráfordítások/Adott támogatás	319	404	26,6%
Egyéb ráfordítások	89 089	97 668	9,6%

Az egyéb ráfordítások szerkezete változott, mértéke pedig nőtt. Ennek fő oka, hogy 2025. évben leírásra kerültek a korábbi évek behajthatatlan követelései, melyek jó része után az előző években már értékvesztés került elszámolásra. Ennek ellentételezése az egyéb bevételek soron megtalálható.

5.3. Üzemi tevékenység eredménye

Az üzemi eredmény 66609 E Ft, az előző évihez képest jelentősen javult.

5.4. Pénzügyi műveletek eredménye

A 2024. évvel összehasonlítva a pénzügyi műveletek eredménye 2025. évben már pozitív. Ennek az eredmény kategóriának a további romlása várható a romló kamatkörnyezet, a szabad pénzeszközök csökkenése miatt.

5.5. Adófizetési kötelezettsége (Társasági adó)

adatok E Ft-ban	
Megnevezés	2025.
Adózás előtti eredmény	67 289
Adóalap csökkentő tételek összesen	-143 963
Adóalap növelő tételek összesen	134 528
Adóalap	57 854
Adó mértéke (9 %)	5 207
Fizetendő társasági adó	5 207

5.6. Adózott eredmény

Az adózott eredmény levezetése a Zrt. Eredménykimutatásában található. Az adózott eredmény jelentősen javult.

Döntés az eredmény felhasználásáról

A jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott határozat mindenben megegyezik az adózott eredmény felhasználásra vonatkozó javaslattal

Az adózott eredmény felhasználása

Az arra jogosult szerv döntése alapján a tárgyévi adózott eredmény teljes egészében az eredménytartalékba kerül. A korábbi évek terhére osztalék kifizetésre nem kerül sor.

Lezárt határidős, opciós és swap ügyletek az eredményben

A Zrt-nek a beszámolási időszakban határidős, opciós valamint swap ügyletei nem voltak.

Az eredményhez kapcsolódó egyéb sajátosságok

Az eredményt a korábban nevesített körülményeken kívül jelentős, különleges tényezők, sajátosságok nem befolyásolták.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Import beszerzések

A társaság külföldről nem jelentős összegben szerzett be terméket és vett igénybe szolgáltatás.

6.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. kapcsolt felekkel bonyolított lényeges ügyletei a szokásos piaci feltételek között valósultak meg, így azok külön bemutatást nem igényelnek.

6.3. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások

A beszámoló aláírója

Az éves beszámolót a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni:

Dr. Muity György elnök-igazgató

Vezető tisztségviselők munkadíja

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóságának összegét mutatja be az alábbi táblázat:

Vezető tisztségviselők	2024.		2025.	
	Járandóság	Összesen	Járandóság	Összesen
Ügyvezetés/cégvezetés	73 676	73 676	88 985	88 985
Felügyelő bizottság	19 485	19 485	27 917	27 917
Vezető tisztségviselők összesen	93 161	93 161	116 902	116 902

adatok E Ft-ban

Vezető tisztségviselők egyéb juttatásai

A vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagjai az üzleti évben semmiféle előleget, kölcsönt nem kaptak, nevükben garancia vállalására nem került sor.

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A beszámoló könyvvizsgálatát a megválasztott könyvvizsgáló végezte el. Az éves könyvvizsgálatért felszámított díj összege: 1.440 E Ft, ami 2025-ben került költségként elszámolásra. A könyvvizsgáló más szolgáltatást a Társaság részére nem nyújtott.

6.4. Bér- és létszám adatok

Létszám adatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszámát mutatja be az alábbi táblázat:

Állománycsoport	2024.	2025.
	átlagos stat. létszám	átlagos stat. létszám
Szellemi	50	51
Fizikai	85	82
Összesen	135	133

adatok fő-ben

Béradatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók bérköltségét mutatja be az alábbi táblázat:

Állománycsoport	2024.	2025.
	bérköltség	bérköltség
Szellemi	287 576	336 569
Fizikai	371 097	386 707
Összesen	658 673	723 276

adatok Eft-ban

A bérköltség növekedést mutat, ami a jogszabályban meghatározott béremelések hatása.

Személyi jellegű egyéb kifizetések

Munkavállalókat érintő kiemelt személyi jellegű egyéb kifizetések megoszlása:

Jogcím	2024.	2025.
Étkezési hozzájárulás	0	0
Munkába járás költségterítése	8 813	8 630
Végkielégítés	0	0
Betegszabadság	7 799	7 533
Táppénz hozzájárulás	1 991	3 542
Összesen	18 603	19 705

adatok Eft-ban

Kifizetésre került továbbá 7 200 Eft projekt megbízás díj, amely összeg a járulékaival együtt a projektek várható megvalósulási időszakára időbeli elhatárolásra kerültek.

6.5. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

A tevékenység jellegéből adódóan a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot, a tevékenység során keletkező, környezetre káros anyagok elenyeszők.

Környezetvédelmi költségek

Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra.

Környezetvédelmi céltartalékok

A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző évben sem a tárgyévben céltartalék képzés nem történt.

Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettség a fordulónapon nem állt fenn.

6.6. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.

A konfliktus helyzet bemutatása

Társaságunk vezetése felmérte az orosz-ukrán konfliktus helyzet és ennek kapcsán kialakult külpolitikai események hatását a Társaság pénzügy- és vagyoni helyzetére, valamint a jövőbeni működőképességére vonatkozóan. A felmérés alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozóan) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Harkány, 2026. április 15.

Dr. Muity György
Elnök-igazgató

11540469-9604-114-02

Statisztikai számjel

02-10-060174

Céjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése:

Harkányi Gyógyfürdő Zrt.

A vállalkozás címe, telefonszáma:

7815 Harkány, Kossuth L. u. 7.

Éves beszámoló

2025.év

üzleti évről

Keltezés: **Harkány, 2026. április 15.**

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

11540469-9604-114-02

Statisztikai számjel

02-10-060174

Cégjegyzék száma

11

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2025. december 31.

MÉRLEG "A" változat- Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sorok)	2 112 090	-	2 228 935
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 609	-	1 274
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok			
6.	Szellemi termékek	1 609		1 274
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	2 110 481	-	2 227 661
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoneértékű jogok	1 526 378		1 578 235
12.	Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	263 786		508 071
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	86 663		77 352
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások	233 654		64 003
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	-	-	-
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartós részesedés			
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: Harkány, 2026. április 15.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

11540469-9604-114-02

Statistikai számjel

02-10-060174

Cégjegyzék száma

12

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2025. december 31.

MÉRLEG "A" változat- Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)	452 650	-	358 149
30.	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	15 746	-	18 095
31.	Anyagok	9 350		9 218
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	Késztermékek	90		83
35.	Áruk	6 306		8 794
36.	Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)	94 292	-	109 783
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	61 695		67 830
39.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben			
40.	Követelések jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	32 597		41 953
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)	-	-	-
47.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban			
48.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	Egyéb részesedés			
50.	Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	342 612	-	230 271
54.	Pénztár, csekkek	12 741		15 047
55.	Bankbetétek	329 871		215 224
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	40 597	-	38 577
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 753		2 455
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	34 844		36 122
59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (1.+26.+48. sor)	2 605 337	-	2 625 661

Keltezés: Harkány, 2026. április 15.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

11540469-9604-114-02

Statisztikai számjel

02-10-060174

Cégjegyzék száma

13

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2025. december 31.

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60.+61. sor)	1 563 011	-	1 625 093
62.	I. JEGYZETT TŐKE	884 000		884 000
63.	62. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	82 704		82 704
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	593 195		596 307
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
69.	68. sorból: értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	68. sorból: valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3 112	-	62 082
72.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)	-	-	-
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	F. Kötelezettségek (26.+27.+28. sorok)	417 904	-	292 758
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.70. sorok)	-	-	-
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Keltezés: Harkány, 2026. április 15.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

11540469-9604-114-02

Statistikai számjel

02-10-060174

Cégjegyzék száma

14

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2025. december 31.

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72.-79. sorok)	94 000	-	26 500
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	94 000		26 500
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	Tartós kötelezettségek jelentős részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81. és 83-89. sorok)	323 904	-	266 258
93.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	81. sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	Rövid lejáratú hitelek	87 500		67 500
96.	Vevőktől kapott előlegek	3 595		8 324
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	124 618		55 318
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	108 191		135 116
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (91.93. sorok)	624 422	-	707 810
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	401		1 203
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 513		4 294
108.	Halasztott bevételek	618 508		702 313
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)	2 605 337	-	2 625 661

Keltezés: Harkány, 2026. április 15.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

11540469-9604-114-02

Statistikai számjel

02-10-060174

Cégjegyzék száma

31

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2025. december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 149 255		2 268 097
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (1.+2.)	2 149 255	-	2 268 097
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			- 11
4.	Saját előállítású eszközök aktívált értéke			5 847
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (+3.+4.)	-	-	5 836
III.	Egyéb bevételek	20 145		34 137
	III. sorból: visszairt értékvesztés	679		8 019
5.	Anyagköltség	436 977		386 961
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	511 688		504 895
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	52 262		60 278
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	22 211		22 902
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	25 965		24 769
IV.	Anyag jellegű ráfordítások (5.+6.+7.+8.+9.)	1 049 103	-	999 805
10.	Béreköltség	668 968		723 276
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	161 716		184 479
12.	Bérfelrakások	86 346		101 705
V.	Személyi jellegű ráfordítások	917 030	-	1 009 460
VI.	Értécsökkenési leírás	98 987		134 528
VII.	Egyéb ráfordítások	89 089		97 668
	VII. sorból: értékvesztés	1 154		476
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	15 191	-	66 609

Keltezés: Harkány, 2026. április 15.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

11540469-9604-114-02

Statistikai számjel

02-10-060174

Cégjegyzék száma

32

Az üzleti év mérlegforduló napja: 2025. december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés 13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége 14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége 15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek 16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	16 732		8 222
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei 17. sorból: értékelési különbözet	5		1
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	16 737	-	8 223
18.	Részesedésből származó ráfordítások, árfolyam veszteségek 18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyam veszteségek 19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások 20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	24 881		7 436
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése 21. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			107
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 881	-	7 543
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	- 8 144	-	680
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	7 047	-	67 289
XII.	Adófizetési kötelezettség	3 935		5 207
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	3 112	-	62 082

Keltezés: Harkány, 2026. április 15.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.



**Harkányi Gyógyfürdő Zrt.
7815 Harkány, Kossuth L. u. 7.**

**ÜZLETI JELENTÉS
2025. évi gazdálkodásról**



Bevezető

Az üzleti jelentés célja – bár nem része az éves beszámolónak –, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozás tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon. Az üzleti jelentésnek a múltbeli tényadatokra (a korábbi üzleti évek beszámolóiban szereplő információkon), és a várható jövőbeni adatokra kell épülnie, illetve ahol szükséges, hivatkozni kell és további magyarázatokat kell adnia az éves beszámolóban szereplő adatokra.

Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve a helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia. Az éves beszámoló részét képező kiegészítő mellékletben szereplő adatokat itt nem ismétljük meg inkább azok alakulásának okait tárjuk fel.

Jövedelmezőség

1. Bevételek (2.316.293 E Ft)

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. bevételeit 4 csoportra oszthatjuk

1. Árbevétel
2. Aktívált saját teljesítményérték
3. Egyéb bevételek
4. Pénzügyi műveletek bevételei

1.1 Árbevétel (2.268.097 E Ft)

Az árbevétel 118.842 E Ft-tal emelkedett a 2024. évihez képest, alakulásának elemzését a főbb bevételek szerint tárgyaljuk tevékenység és nagyságrendi sorrendben.

1.1.1. Gyógyfürdő bevételei (1.703.736 E Ft)

A kimutatott Gyógyfürdő bevételek 10,73 %-kal magasabbak mint 2024-ben. A Gyógyfürdő belépők számának előző évhez képest 21.910 fővel csökkent, az egy főre jutó árbevétel emelkedése mellett. Egy főre jutó átlagos gyógyfürdő bevétel (belépőjegy, szolgáltatások) 4.720 Ft/fő, ez az előző évhez (4.019 Ft/fő) képest 17,44 %-kal nőtt, mely elsősorban a belépőjegy árák emelésének, illetve a Harka vízi világ növekvő népszerűségének köszönhető. A teljes áru belépőjegyekhez viszonyítva az egy főre eső bevétel még mindig jelentősen alatta marad a számított maximális bevételnek, aminek a fő oka az, hogy a Fürdő jelentős kedvezményeket biztosít. A kedvezmények további fenntartása a vendégszám növelés miatt indokolt lehet, de a kedvezmények mértékét a lehetőségekhez mérten csökkenteni kell. A gyógyfürdőbe (épület) jegyet váltó vendégek aránya az előző évhez képest 4,65 %-kal magasabb mint 2024-ben. A megnövekedett arányt két tényező együttesen idézhette elő. Egyrészt a vendégek egyre jobban kedvelik az épületen belüli szolgáltatásinkat, másrészt a nyár egy részének kedvezőtlen időjárása miatt a strand helyett inkább a drágább és több szolgáltatást nyújtó magasabb árfekvésű jegyeket vásárolták.

1.1.2 Strandfürdő bevételei (337.408 E Ft)

A strandbelépőt váltók száma a 2024. évhez képest csökkent (108.329 főről 76.093 főre), a vendégek egy része a gyógybelépőt (épületjegy) választotta. Az okok között valószínűsíthetően jelentősen szerepet játszott a gyógyfürdő belépőknél leírt körülmények (időjárás, magasabb szolgáltatási szint).

Összeségben a belépőjegyek (mindkét kategória) értékesítésére és ezzel együtt az egyéb szolgáltatások igénybe vételére rányomta bélyegét a szezonban tapasztalható hűvös időjárás.

1.1.3. Hévízértékesítés, hőtermelés (60.819 EFt)

Az előző évhez képest emelkedett a hévíz értékesítésünk árbevétele (43.347 EFt-ról 48.504 EFt-ra nőtt). A hőtermelésünkből származó árbevétel 15.581 EFt-ról, 12.315 EFt-ra csökkent. A hőtermelés számlázható értéke szerződés szerint a gáz árához van kötve, mely az elmúlt évben csökkent. Az igénybe vevők köre továbbra is egy fogyasztó, akit hulladék hő felhasználással tudunk kiszolgálni.

1.1.4. Bérbeadás (98.954 EFt)

E terület kiemelt jelentőséggel bír mind a bevételtermelés mind pedig a hozzánk látogató vendégek elégedettségének szempontjából. Az ebből származó bevételünk az előző évhez képest cs kis mértékben csökkent, de viszonylag stabil évek óta kb. 100 MFt bevételt eredményez. A korábbi években történt bérleti díj konstrukció bevezetése miatt a bérlők viszonylag stabil partneri kört alkotnak.

1.1.5. Anyag- és áru értékesítés, Vendégszoba hasznosítás, Reklámtevékenység, Kozmetikai szolgáltatás bevételei (67.180 EFt)

Az anyag- és áruértékesítés bevétele minimálisan emelkedett, ennek oka, hogy az előző évi forgalom még nem teljes egészben fedte le az üzleti évet. Ez a bevétel típus az inflációnak köszönhetően tovább várhatóan tovább fog emelkedni.

A vendégszobák kiadásából származó bevételünk emelkedett, és meghaladta 16,1 MFt-ot. A magas kihasználtság miatt jelentősen a vendégéjszakák száma nem növelhető. A jelentkező igények kielégítésére megoldást jelenthetne további, saját üzemeltetésű szálláshelyek kialakítása.

Reklámtevékenységünkből származó bevételünk a korábbi év bevételétől elmaradt. A rendezvényeink szponzorációs finanszírozásnak csökkenése miatt. Ebben a szegmensben igyekszünk további bevételi forrásokat feltárni.

Kozmetikai szolgáltatások bevétele az összes bevételen belül elenyésző, bevétele stagnálást mutat, csak az áremelés mértékével változott. Továbbra is tartjuk azt az álláspontot, hogy ezen a területen elsősorban nem a bevétel nagysága a fontos, hanem az, hogy a hozzánk érkező vendégek szélesebb szolgáltatási palettával találják szembe magukat így növelve elégedettségi szintjüket. További bevételeket jelentett a gyakorlólhely és az adminisztrációs szolgáltatás árbevétele.

A részletes bevételi struktúra a kiegészítő mellékletben található.

1.2 Aktívált saját teljesítmények (5.836 EFt)

2025. évben ezen soron került elszámolásra az ajándék érmék önköltsége (csökkentő), továbbá, mely jelentős tétel, az üzembe helyezett napelemparkhoz kapcsolódó saját alkalmazottak által végzett munka (saját rezsiz beruházás), melynek értéke 5.847 EFt volt.

1.3 Egyéb bevételek (34.137 EFt)

Az egyéb bevételek részletezése a kiegészítő mellékletben megtalálható. Ez a mérlegsor 13.992 EFt-os növekedést mutat a korábbi évhez képest. Itt kerül elszámolásra a kapott kártérítések értéke (biztosítótól származó), továbbá a halasztott bevételekből (törvényi előírások miatt) a tárgyévre

jutó időarányos rész, valamint a korábbi években elszámolt, tárgy évben visszaírt értékvesztés is.

1.4. Pénzügyi műveletek bevételei (8.223 EFt)

A Zrt. szempontjából ez a tétel továbbra sem képezi nagy részét bevételeinknek, a csökkenő leköthető pénzösszeg és kamatlábak mellett jelentősen csökkentek a pénzügyi bevételeink. Kedvező ezzel kapcsolatban az, hogy ez a bevétel a csökkenő hitelek fizetendő kamatát már képes volt ellentételezni

2. Ráfordítások (2.249.004 EFt)

A ráfordítások részletes bemutatása a kiegészítő mellékletben található itt nem térünk ki rájuk bővebben.

2.1. Anyag jellegű ráfordítások (999.805 EFt)

Az előző időszakhoz képest 49.298 EFt-tal csökkent az anyag jellegű ráfordítások összege, mely egyrészt a megnövekedett anyagárak, másrészt az igénybe vett szolgáltatások területén megfigyelhető áremelkedés miatt következett be. Ezzel ellentétes hatás volt az, hogy az év során olyan műszaki szintű felújításokat tudtunk eszközölni, melyek nem itt (karbantartás), hanem a tárgyi eszközök között, értéknövelésként jelentek meg. A napelempark teljes kapacitással történő működése várhatóan az anyag jellegű költségek növekedés ütemét lassítani esetleg eliminálni fogja.

2.2. Személyi jellegű kiadások (1.009.460 EFt)

A személyi jellegű ráfordítások értéke 10.08 %-os növekedést mutat. Ezt a növekedést a minimálbér és garantált bérminimum törvényi emelése okozta..

2.3. Értékcsökkenési leírás (134.528 EFt)

Az elszámolt amortizáció az előző évhez képes emelkedett. Ez annak köszönhető, hogy 2024. első felében üzembe helyezett - a Fürdő fejlesztéséhez kapcsolódó - nagyértékű eszközök (Csúszda, automatizált öltöző szekrények) halmozott amortizációja 2025. év teljes egészében megjelenik, valamint a nagyértékű napelempark is üzembe helyezésre került. Az évközi üzembe helyezett eszközök amortizációja a következő évben tovább fogja emelni az időszakos értékcsökkenés értékét.

2.4. Egyéb ráfordítások (97.668 EFt)

Ez a tétel a korábbi évhez képest nőtt. Itt kerülnek elszámolásra az állami és önkormányzati adóhatóságnak fizetendő (részben bevétel függő) adók is.

2.5. Pénzügyi műveletek ráfordításai (7.543 E Ft)

A pénzügyi ráfordítások értéke az előző évi mértéknél több mint 17 millió forinttal alacsonyabb. Az üzleti jelentés elkészítésének időpontjában a piaci tendenciák az mutatják, hogy a hitelek kamata lassú csökkenése várható. További ráfordítás csökkenést eredményezett az a tény, hogy a Zrt. jelentős hitelállománytól szabadult meg.

3. Eredmény

Az elmúlt évhez képest csökkent a társaság adózás előtti eredménye, melynek részletezése a 2025. évi beszámolóhoz készült kiegészítő mellékletben megtalálható.

Az adózás utáni eredményt az eredménytartalék javára kell elszámolni, mely a következő évek fejlesztéseit alapozza meg.

4. Pénzeszközök alakulása

A. 2025. év végére a fordulónapi pénzeszközállomány 2024. évhez képest 112.341 E Ft-tal csökkent, állománya a mérleg forduló napján 230.271 E Ft volt. A jelentős csökkenést a nagyberuházások, felújítások saját erőből történő finanszírozása okozta. A 2026-ban esedékessé váló hiteltörlesztések nem haladják meg a Zrt. jövedelemtermelő képességét. A visszafizetendő hitelállományunk 2026-ban 67.500 E Ft, hitel és kamat törlesztések fedezete rendelkezésünkre áll, visszafizetési nehézségekkel várhatóan nem kell szembesülni. A szezonális miatt azonban, átmeneti likviditási nehézségek előállhatnak.

Összefoglalás

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. az elmúlt évek gazdasági nehézségei (COVID-19, Orosz-Ukrán konfliktus) ellenére „talpon” tudott maradni, sőt a 2025. évi beruházások révén fejlesztéseket eszközölt, melynek eredménye a következő években mutatkozik meg. bár ehhez hozzá kell tenni, hogy ezek egy része (felújítások) inkább a működés biztonságát szolgálják további bevétel nem generálnak.

A 2025. évi (nyereség) várhatóan 2026. évben csökkenő tendenciát fog mutatni. Ez „köszönhető” a további konfliktus helyzet kialakulásának, a törvényi változásoknak, az inflációnak, valamint annak, hogy a korábbi évben elmaradt vendégek visszatérésére csak fokozatosan lehet számítani.

A 2026. üzleti évben a világ politikai és gazdasági változásai továbbra is kihívások elé állítják a Zrt. vezetését, hogy az üzleti tervben megfogalmazott eredménycélok teljesüljenek.

A Harkányi Gyógyfürdő Zrt. helyzete stabil, kötelezettségeinknek 2026. év folyamán eleget tudunk tenni.

Harkány, 2026. április 15.

Dr. Muity György
elnök-igazgató

Harkányi Gyógyfürdő Zrt.

Szervezeti és Működési Szabályzat 2026

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

2026.

Tartalomjegyzék

1. Általános Rész	4
1.1 A Társaság adatai	5
1.2. A Társaság tevékenységi körei	6
1.3. A Társaság cégjegyzése	6
1.4. A Társaság képviselte	6
1.5. A cégbélyegző	6
1.6. Dolgozói érdekképviselő	7
1.7. A Társaság szabályalkotásának rendje	7
2. A Társaság vezető szervei, tisztségviselői	8
2.1. Közgyűlés	8
2.2. Igazgatóság	8
2.3. Igazgatóság elnöke	8
2.4. Az Igazgatóság és az Igazgatóság elnöke hatáskörének elkülönítése	8
2.5. Felügyelőbizottság	8
2.6. Könyvvizsgáló	9
2.7. Belső Ellenőrzés	9
2.8. Megfelelési tanácsadó	10
2.9. A Társaság működéséhez kapcsolódó szervezetek	11
2.9.1. Harkány Város Önkormányzata	11
3. A Társaság munkaszervezete működésének alapelvei és szabályai	12
3.1. A Társaság munkaszervezete	12
3.1.1. A Társaság munkaszervezetének felépítése	12
3.1.2. A Társaság szervezeti egységei és azok irányítása	12
3.1.3. A Társaság szervezeti egységeire vonatkozó függőségi alapelvek	17
3.1.4. A Társaság munkavállalóra vonatkozó általános szabályok	17
3.1.5. A vezetőkre vonatkozó általános rendelkezések	18
3.2. A Társaság szervezeti egységeinek kapcsolata	20
3.2.1. Mellérendeltségi kapcsolat	20
3.2.2. Függelmi kapcsolat	20
3.2.3. Belső információs rendszer	21
3.3. Helyettesítés	22
3.3.1. A helyettesítés általános szabályai	22
3.3.2. Az állandó helyettesítés szabályai	22
3.3.3. Az ideiglenes helyettesítés szabályai	23
3.3.4. A helyettesítő jogai és kötelezettségei	23
3.4. A hatáskörök delegálása	23
3.5. A munkáltatói jogok gyakorlása	24
3.6. Kötelezettség vállalás	24
3.7. Az üzleti titok megőrzése	24
3.8. Nyilatkozási jogosultság	25
3.9. A Társaság által megkötendő szerződések és az ahhoz kapcsolódó aláírási jogosultságok	25
3.10. A bankszámla feletti rendelkezési jog és a házi pénztár	25
3.11. A Társaság munkavállalóra vonatkozó összeférhetlenségi szabályok	26
3.12. A munkaszervezet kialakításával kapcsolatos hatáskörök	27
4. A koordináció eszközei	28
4.1. Közgyűlési határozatok	28
4.2. Igazgatósági határozatok	29
4.3. Koordinációs testületek	29
4.3.1. Felsővezetői Értekezlet (igazgatósági ülés)	29
4.3.2. Operatív Vezetői Értekezlet	30
4.4. A vezetés és irányítás eszközei, módszerei	30
5. A Társaság szervezeti egységeinek feladatai	31
5.1. Igazgatás - Titkárság	31
5.1.1. Koordinációhoz kapcsolódó feladatok:	31
5.1.2. Ügyviteli feladatok:	31
5.2. Gazdasági és Műszaki Igazgatóság	32
5.2.1. Gazdálkodási ágazat	33
5.2.2. Üzemeltetési ágazat	33
5.2.3. Adatvédelmi és informatikai ágazat	34
5.3. Marketing és Ellátási Igazgatóság	36
5.3.1. Marketing ágazat	36

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

5.3.2. Szolgáltatási ágazat.....	38
5.3.3. Tourinform iroda.....	39
5.3.4. Vendéglátóipari egység(ek).....	40
5.4. Stratégiai Igazgatóság.....	42
5.4.1. Beszerzési ágazat.....	42
5.4.2. HR ágazat.....	43
5.4.3. Jogi ágazat.....	44
5.4.4. Környezetirányítási ágazat.....	45
5.4.5. Stratégiai ágazat.....	46
5.4.6. Turisztikai ágazat.....	47
6. Záró rendelkezések.....	49

1. Általános Rész

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat (továbbiakban: SZMSZ) célja, hogy meghatározza Harkány Város Önkormányzatának tulajdonát képező Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság) irányításának rendjét, a döntési hatásköröket, a Társaság szervezeti felépítését és annak hierarchiáját, a feladatok megosztásának rendjét, valamint az általános működési elveket.

Az SZMSZ hatálya kiterjed a Társaság minden szervezeti egységére és a Társasággal munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló megbízási jogviszonyban álló valamennyi munkavállalóra és megbízott személyre.

1.1 A Társaság adatai

A Társaság cégneve:	Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve:	Harkányi Gyógyfürdő Zrt.
A Társaság székhelye:	7815 Harkány, Kossuth L. u. 7. A Társaság székhelye, egyben a központi ügyintézés helye is.
A Társaság telephelye:	7815 Harkány, Kossuth L. u. 5.
A cég e-mail elérhetősége:	info@harkanyfurdo.hu
Telefonszáma:	+36-72/580-830
Honlap címe:	http://www.harkanyfurdo.hu
Létesítő okirat kelte:	1996. december 16.
Részvényesek:	1. Harkány Város Önkormányzata 2. FL-IMMO Kft.
Alapítói határozat:	- 147/1996. (XI. 25.) sz. Önkormányzati határozat - 258/1996. (XII. 16.) Kgy. határozat
Alaptőkéje:	884.000.000,- Ft , azaz Nyolcszáznyolcvannégymillió forint, amely 784 darab 1.000.000,- Ft névértékű, 100 darab 500.000,- Ft névértékű, valamint 500 darab 100.000,- Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.
Cégjegyzékszám:	Cg. 02-10-060174 (Baranya Megyei Bíróság, mint Cégbíróság)
Számlavezetője:	OTP Bank Nyrt.
Bankszámlaszám:	11731001-20667191
Adószám:	11540469-2-02
KSH-szám:	11540469-9304-114-02
Időtartama:	határozatlan idejű

A Társaság zártkörűen került megalakításra és zártkörűen működik.

A Társaság jogi személy, mely saját cégneve alatt jogokat szerezhethet, kötelezettségeket vállalhat, tulajdont szerezhethet, szerződéseket köthet, perelhet és perelhető. Vagyonaival az önállóan készített üzletpolitikai terve alapján gazdálkodik, kiadásait bevételeivel fedezi.

1.2. A Társaság tevékenységi körei

A Társaság tevékenységi köreit a TEÁOR '25 szerint tartja nyilván.

Főtevékenység: 8696'25 Hagyományos, kiegészítő és alternatív gyógyászati ellátás

Az egyéb tevékenységi köröket az Alapító okirat tartalmazza.

1.3. A Társaság cégjegyzése

A Társaság cégjegyzésére az Igazgatóság tagjai jogosultak, mely általános és korlátlan képviseleti, illetve cégjegyzési jogot jelent. A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy a cég előnyomott, előírt vagy előbélyezett cégneve alá az Igazgatóság tagja a hitelesített címpéldányon alkalmazott formában a nevét aláírja.

1.4. A Társaság képvisellete

A Társaság képviseletében kizárólag a képviselője útján lehet jognyilatkozatot tenni. Jognyilatkozat a Társaság részére jogok szerzését, kötelezettségek vállalását tartalmazó bármilyen nyilatkozat, szerződés, megállapodás, meghatalmazás, jog elismerése, jogról való lemondás, harmadik személytől érkező megkeresésekre adott nyilatkozat tétele, aláírása stb.

A képviselő eljárása alapján a Társaság válik jogosulttá, illetve kötelezetté.

A cégképviselet az Alapszabályon, a jelen Szervezeti és Működési Szabályzaton vagy jogügyleten (megbízáson) alapul.

A cégjegyzés és a cégképviselet egymással összefüggő, de nem azonos fogalmak. A cégjegyzésre való jogosultság magában foglalja a képviseleti jogosultságot is.

Képviseleti joggal a cégjegyzésre jogosult, illetőleg az Igazgatóság tagjai által eseti vagy állandó jelleggel megbízott alkalmazottak – a képviseleti jogokkal érintett ügycsoportok tekintetében – rendelkezhetnek.

1.5. A cégbélyegző

A cégbélyegző tartalmazza a Társaság teljes nevét, székhelyének címét, a cégjegyzékszámot, az adószámot, valamint a bélyegző sorszámát. Ettől eltérő szövegű bélyegző nem minősül cégbélyegzőnek.

A cégbélyegzők kezelésével írásban megbízott személy felelős azért, hogy a bélyegzők használatával kapcsolatosan visszaélés ne történhessen, és hogy csak a cégszerűen már aláírt iratokra üssék rá.

A cégbélyegzőn kívül a társaságnál használt egyéb bélyegzők formájára, szövegére és használatára nézve az ügyviteli utasítás rendelkezik.

A bélyegzők beszerzéséről, kiadásuk és bevonásuk kezdeményezéséről, használatuk ellenőrzéséről a Titkárság gondoskodik, és vezeti a kiadott bélyegzőkről felfektetett nyilvántartást, mely tartalmazza:

- a bélyegző lenyomatát;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- kiadásának időpontját;
- a kezelő személy aláírását;
- visszavételezésének időpontját;
- a visszavevő aláírását.

A bélyegzőt csak az a személy kezelheti, aki azt a hatályos „**Bélyegző használati szabályzat**” alapján vezetett nyilvántartás szerint átvette.

A kezelő személy akadályoztatása esetén – az igazgatóság tagjának írásos engedélyével – a bélyegzőt írásban más, arra kijelölt személynek átadhatja.

Az átvevő a bélyegző rendeltetésszerű használatáért anyagi és büntetőjogi felelősséggel tartozik annak átvételétől a leadásig, illetőleg elvesztés esetén a hivatalos eljárás befejezéséig.

1.6. Dolgozói érdekképviselet

A Társaság munkavállalói a munkaviszonnyal kapcsolatos érdekeik előmozdítása és megvédése érdekében érdekvédelmi, érdekképviseleti szervezetet (**Szakszervezetet**) hoznak létre a Munka Törvénykönyve alapján, az ott megjelölt rendelkezéseknek megfelelően.

A Társaság munkavállalói, a munkáltató és a munkavállalók együttműködésére, a munkáltató döntéseiben való részvételre, a 2012. évi I. törvény, a Munka Törvénykönyve 235.§. rendelkezéseinek megfelelő Üzemi Tanácsot hozhatnak létre. Az Üzemi Tanács kettős, ún. konfliktus megelőző, ütköztető szerepet tölt be, egyrészt a munkáltató előtt megjeleníti a dolgozók érdekeit, másrészt törekszik a vezetői döntéseket megértetni, elfogadtatni a munkavállalókkal.

A Társaságnál Kollektív Szerződés állapítja meg a Munka Törvénykönyve és egyéb munkajogi jogszabályok által meghatározott körben és keretek között a társaság és a dolgozók jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályokat, valamint ezek végrehajtására vonatkozó elveket.

A Kollektív Szerződést a Társaság a Szakszervezet felelős tisztségviselőjével egyeztetve készíti elő.

1.7. A Társaság szabályalkotásának rendje

A szabályalkotás folyamatos szervezés keretében valósul meg:

- szervezeti feladatok ellátásával kapcsolatos szabályzatok és utasítások útján;
- dolgozókkal kapcsolatos szabályzatok útján.

A szabályzatok jóváhagyása az Alapszabályban és a Szervezeti Működési Szabályzatban meghatározottak szerint a Közgyűlés, illetve az Igazgatóság jogköre.

A szabályalkotás rendje:

- A Társaság egészét érintő – általános jellegű – tartósan érvényesülő szabályokat tartalmazó társasági utasítások tervezetét az Igazgatóság tagjai megbízásából az Igazgatóság által megbízott személyek készítik elő.
- Az általános jellegű, illetve a társaság egészét vagy nagyobb részét érintő kérdéseket rendező ügyviteli, vagy egyéb tárgykörű szabályzatok és igazgatói utasítások nem tartalmazhatnak magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes rendelkezéseket.
- Magasabb szintű szabállyal nem ellentétes utasítás kiadására valamennyi szervezeti egység vezetője jogosult a vezetése alatt álló szervezeti egységre nézve kötelező hatállyal.
- A jóváhagyott szabályzatok és az igazgatói utasítások közzétételéről a központi adminisztráció (Titkárság) gondoskodik.
- A szabályzatokról és azok módosításairól a Titkárságnak olyan nyilvántartást kell vezetni, amely alkalmas annak megállapítására, hogy mely szabályok vannak hatályban.

2. A Társaság vezető szervei, tisztségviselői

2.1. Közgyűlés

A Közgyűlés a Társaság legfőbb szerve. Kizárólagos hatáskörébe tartozik minden, a Társaság működését, illetve szervezetét érintő alapvető kérdés, amelyet a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv (Ptk.) vagy az Alapszabály a Közgyűlés hatáskörébe utal.

2.2. Igazgatóság

A Közgyűlés által határozott vagy határozatlan időre megválasztott tagokból álló Igazgatóság a Társaság ügyvezető és irányító szerve, amely intézi a Társaság ügyeit. A Társaságnál 3 tagú Igazgatóság működik. Az Igazgatóság elnökét az Igazgatóság választja a tagjai közül.

Az Igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az Igazgatóság tagjai egymás között a feladat- és hatáskör megosztásáról az általuk elfogadott Ügyrendben rendelkeznek. Az Igazgatóság Ügyrendje tartalmazza továbbá az ülések összehívásának rendjét, a határozathozatal módját, valamint egyéb szervezeti és működési kérdéseket.

Az Igazgatóság hatáskörét az igazgatósági ülésen gyakorolja. Az Igazgatóság tagja jogosult a Társaság alkalmazottjaitól a Társaság tevékenységével összefüggő ügyben tájékoztatást vagy felvilágosítást kérni.

Az Igazgatóság tevékenységét a jogszabályok, az Alapszabály és az Igazgatóság Ügyrendjének rendelkezései szerint végzi.

2.3. Igazgatóság elnöke

A 2.2. pont szerint megválasztott Igazgatóság elnöke a megválasztását követően – a Társasággal kötött megbízási szerződés alapján – a Társaság munkaszervezetében egyben igazgatói tisztséget is betölt.

Az Igazgatóság elnöke a feladatát önállóan, az Igazgatóság döntéseinek megfelelően látja el. Ha az Igazgatóság által hozott döntés jogszerűségét vagy célszerűségét vitatja, a Felügyelőbizottság *véleményének kikérésével a Közgyűléshez* fordulhat.

2.4. Az Igazgatóság és az Igazgatóság elnöke hatáskörének elkülönítése

Az Igazgatóság és az Igazgatóság elnöke feladat- és hatáskörének elhatárolásáról az Igazgatóság által elfogadott Igazgatósági Ügyrend rendelkezik.

2.5. Felügyelőbizottság

A Társaságnál 5 (öt) tagú Felügyelőbizottság működik. A Felügyelőbizottság a Társaság ügyvezetésének ellenőrzése céljából a Közgyűlés által kijelölt, kizárólag a jogszabályoknak és a Közgyűlésnek alárendelt testület, amely a tulajdonosi érdekeknek megfelelő, jogszerű és gazdaságossági értelemben vett célszerű ügymenet ellenőrzésére hivatott.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

Tagjai kizárólag természetes személyek lehetnek, akik az ügyvezetésben nem vehetnek részt, és nem lehetnek sem az Igazgatóság tagjai, sem a Társaság alkalmazottai.

A Felügyelőbizottság – a Közgyűlés javaslatára is figyelemmel – saját tagjai sorából elnököt választ.

A Felügyelőbizottság a jogait és a kötelességeit – saját Ügyrendjében meghatározottak alapján – testületként gyakorolja.

A Felügyelőbizottság tagjai egymás között a feladat- és hatáskör megosztásáról, továbbá az üléseik összehívásának a rendjéről, a határozathozatal módjáról, valamint egyéb működési kérdésekről a Közgyűlés által elfogadott Ügyrendben rendelkeznek.

A Felügyelőbizottság, feladatai ellátásához – a Társaság költségére – szakértőket is igénybe vehet.

A Felügyelőbizottság feladatainak ellátásához szükséges feltételek biztosításáról a Társaság Igazgatóság elnöke köteles gondoskodni.

2.6. Könyvvizsgáló

A könyvvizsgáló a tulajdonosi és hitelezői érdekek törvényes védelmére a Közgyűlés által kijelölt személy, aki kizárólag a törvényeknek és a Közgyűlésnek alárendelve végzi tevékenységét.

A könyvvizsgáló ellátja a vonatkozó jogszabályok, az Alapszabály és a Közgyűlés által részére megállapított feladatokat.

2.7. Belső Ellenőrzés

A belső ellenőrzés olyan független, objektív bizonyosságot adó eszköz és tanácsadói tevékenység, amely értéket ad a szervezet működéséhez és javítja annak minőségét. Módszeres és szabályozott eljárással értékeli és javítja a kockázatkezelési, a kontroll-, és az irányítási folyamatok hatékonyságát, ezáltal segíti a szervezeti célok megvalósítását.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 7/J. § (4) bekezdése szerint a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetője gondoskodik a belső ellenőrzési funkció kialakításáról, megfelelő működtetéséről és függetlenségének biztosításáról.

A belső ellenőrzést végző személy a tevékenységét a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetőjének közvetlenül alárendelve végzi, azzal, hogy szakmai irányítása és ellenőrzése a Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozik.

A belső ellenőrzés más egységek feladataiban nem vehet részt, funkcionálisan és szervezetenként független.

A belső ellenőr bizonyosságot adó tevékenysége körében elemzi, vizsgálja és értékeli különösen:

- a belső kontrollrendszer kiépítését, működését, továbbá a jogszabályoknak és a szabályzatoknak való megfelelést, valamint a belső kontrollrendszer működésének gazdaságosságát, hatékonyságát és eredményességét;
- a rendelkezésre álló erőforrásokkal való gazdálkodást, a vagyon megóvását és gyarapítását, valamint az elszámolások megfelelést;
- a stratégiai és operatív döntések meghozatalát;
- az etikai elvárások és értékek érvényesülésének elősegítését;
- a hatékony szervezeti teljesítménymentet és a számonkérhetőség biztosítását.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A belső ellenőrzést végző személy tanácsadó tevékenysége keretében ellátható feladatai lehetnek különösen:

- a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetőjének támogatása az egyes megoldási lehetőségek elemzése, értékelése, vizsgálata, és azok kockázatának becslése útján;
- a pénzügyi, tárgyi, informatikai és humánerőforrás-kapacitásokkal való észszerűbb és hatékonyabb gazdálkodásra vonatkozó tanácsadás biztosítása;
- a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetője részére szakértői támogatás nyújtása a kockázatok és a szervezeti integritást sértő események kezelése, a kockázatkezelési rendszerek, valamint a teljesítménymenedzsmentre vonatkozó rendszerek kialakítása, és azok folyamatos továbbfejlesztése érdekében;
- tanácsadás biztosítása a szervezeti struktúrák racionalizálása, és a változásmenedzsment területe vonatkozásában;
- konzultáció, tanácsadás biztosítása a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetője részére;
- javaslatok megfogalmazása a köztulajdonban álló gazdasági társaság működése eredményességének növelése és a belső kontrollrendszerek javítása, továbbfejlesztése érdekében, a köztulajdonban álló gazdasági társaság belső szabályzatainak tartalmát, szerkezetét illetően.

A belső ellenőrzés az éves ellenőrzési munkaterv alapján és eseti ellenőrzés körében megbízólevél alapján jogosult az ellenőrzött egység bármely helyiségébe belépni, valamennyi iratába és dokumentációjába betekinteni, azokat magához venni elismervény ellenében, illetve azokról másolatokat, kivonatot készíteni.

2.8. Megfelelési tanácsadó

A megfelelési tanácsadó közvetlenül a Társaság első számú vezetőjéhez rendelt munkavállaló, közvetlenül az Igazgatóságnak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel. A Megfelelési tanácsadó a szakmai álláspontját minden esetben befolyástól mentesen alakítja ki, amely miatt hátrány nem érheti.

A Megfelelési tanácsadó főbb feladatai:

- elősegíti, hogy a Társaság megfeleljen a tevékenységére és működésére vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak és a szabályzatai összhangban legyenek a jogszabályi rendelkezésekkel;
- folyamatosan nyomon követi és rendszeresen ellenőrzi azon intézkedések és eljárások érvényesülését, amelyek célja az irányadó jogszabályoktól való eltérések feltárása;
- a Társaság által végzett tevékenység jogszabályoknak, a Társaság célkitűzéseinek, belső szabályzatainak, értékeinek és elveinek, továbbá a tevékenységi körére vonatkozó szakmai standardoknak való megfelelés nyomon követése;
- a feltárt hiányosságok megszüntetése és a kockázatok csökkentése érdekében javaslatok készítése a Társaság első számú vezetője részére, valamint a megfelelésbeli hiányosságok feltárása érdekében tett intézkedések nyilvántartása, folyamatos nyomon követése és rendszeres ellenőrzése;
- a Társaság első számú vezetőjének, vezető testületének és a Társaság munkavállalóinak támogatása abban, hogy a Társaság teljesítse a tevékenységére és működésére vonatkozó jogszabályokban foglalt kötelezettségeit;
- a jogszabályoknak történő megfelelés, mint cél érvényesülését elősegítő szervezeti szemlélet kialakításának támogatása szervezetfejlesztési eszközökkel és képzések szervezésével;
- a belső kontrollrendszer vonatkozásában a kontrollkörnyezet kialakításának és az integrált kockázatkezelésnek a koordinációja, valamint a Társaság első számú vezetője általi meghatalmazás alapján a Társaság működésével összefüggő integritást sértő, korrupciós és

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

visszaélésyanús eseményekre vagy kockázatokra vonatkozó bejelentések fogadásával és kivizsgálásával kapcsolatos feladatok ellátása;

- a jogszabályoknak történő szervezeti megfeleléssel kapcsolatos intézkedések vonatkozásában a Társaság első számú vezetőjének folyamatos támogatása, tanácsadás.

Megfelelési tanácsadó látja el a társaságnál a munkáltatói visszaélés bejelentésekkel kapcsolatos feladatokat is.

A Megfelelési tanácsadó köteles évente legalább egyszer jelentést készíteni a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetője és a Felügyelőbizottság részére a tanácsadói tevékenységéről és a Társaság megfeleléssel kapcsolatos teljesítéséről.

A Társaság megfelelési tanácsadói feladatait megbízás keretében külső, arra jogosult személy is végezheti.

A Megfelelési tanácsadó köteles a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni, kiemelten köteles szakmai támogatással és tanácsadással segíteni azok feladatait.

A Megfelelési tanácsadó munka- és feladatkörére vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza. Amennyiben a feladatot megbízási szerződés alapján látják el, úgy a feladatokat és a felelősség részletes szabályait a megbízási szerződésnek kell tartalmaznia.

2.9. A Társaság működéséhez kapcsolódó szervezetek

2.9.1. Harkány Város Önkormányzata

A Harkány Város Önkormányzata, mint a Társaság legfőbb részvényese munkaszervezetén keresztül a Társaság részére szükség szerint segítséget nyújt, és együttműködik.

A Harkány Város Önkormányzata a Társaság Igazgatóságával, illetőleg az Igazgatóság elnöke útján a munkaszervezettel a kapcsolatot a polgármester által erre írásban kijelölt személyen keresztül tartja.

3. A Társaság munkaszervezete működésének alapelvei és szabályai

3.1. A Társaság munkaszervezete

3.1.1. A Társaság munkaszervezetének felépítése

A Társaság munkaszervezete hagyományos felépítésű, hierarchikus szervezet. A szervezeti ábrát az **1. sz. melléklet** tartalmazza.

A Társaság vezető állású tisztségviselői, az Igazgatóság tagjai, egyben a Társaság vezetői:

- a Stratégiai igazgató
- a Gazdasági- és Műszaki igazgató,
- a Marketing- és Ellátási igazgató.

A Társaság 2021. évi I. törvény (továbbiakban: Mt.) 91. pont szerinti (208.§ - 211.§) vezető állású munkavállalónak nem minősülő jelen SZMSZ 3.15 pontja szerinti vezetői:

- ágazatvezetők;
- csoportvezetők.

A vezetők felelősek az irányításuk alá tartozó szervezeti egységek szakmai tevékenységének szervezéséért, működéséért, a munkafeltételek meglétéért, a szükséges tájékoztatás biztosításáért, valamint a működés során a jogszerűség, a szakmaiság, a határidők betartásáért, és az ellenőrzésért.

A Társaság munkavállalói határozott vagy határozatlan időre szóló munkaviszonnyal vagy munkavégzésre irányuló megbízási, vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkeznek a Társaságnál. Munkavégzésük során kötelesek mindenkor az általában elvárható gondossággal és szakértelemmel, a Társaság érdekeinek megfelelően, személyesen ellátni a munkakörüket a hatályos jogszabályok, belső szabályozások, utasítások alapján.

3.1.2. A Társaság szervezeti egységei és azok irányítása

A Közgyűlés közvetlen irányítása alatt álló szakterületek és vezetők:

- Igazgatóság
- Felügyelőbizottság
- Könyvvizsgáló

Az Igazgatóság közvetlen irányítása alatt álló szakterületek és vezetők:

- Igazgatás – Titkárság
- Adatvédelmi tisztviselő
- Megfelelési tanácsadó

A Gazdasági- és Műszaki igazgató közvetlen irányítása alatt álló szakterületek és vezetők:

- Gazdálkodási Ágazat
- Főmérnök
- Üzemeltetési Ágazat
- Adatvédelmi- és Informatikai Ágazat

A Marketing- és Ellátási igazgató közvetlen irányítása alatt álló szakterületek és vezetők:

- Marketing Ágazat

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- Szolgáltatási Ágazat
- Tourinform Iroda
- Vendéglátóipari egység(ek)

A Stratégiai igazgató közvetlen irányítása alatt álló szakterületek és vezetők:

- Beszerzési Ágazat
- HR Ágazat
- Jogi Ágazat
- Környezetirányítási Ágazat
- Stratégiai Ágazat
- Turisztikai Ágazat

A Felügyelőbizottság közvetlen irányítása alatt álló szakterület:

- Belső Ellenőrzés

Az egyes szakterületi vezetők közvetlen szakmai irányítása alatt állnak az adott szakterülethez tartozó szervezeti egységek.

A Társaság egyéb vezetőinek feladatkörébe tartozik az Igazgatóság által meghatározott feladatok végrehajtása, a beosztott munkavállalók irányítása és ellenőrzése. A vezetők javaslattételi, véleményezési, irányítási hatáskörrel bírnak a szakterületüket és a Társaság működését illetően.

A Társaság egyéb vezetőit a beosztottakra vonatkozóan írásbeli és szóbeli utasítási jog illeti meg azzal, hogy a szervezeti felépítésnek megfelelően a szolgálati utat be kell tartania.

3.1.2.1. Igazgatóság elnöke

A Társaságban ellátott feladatai, hatáskörei:

- képviseli a tulajdonosi érdekeket;
- képviseli a Társaságot harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok és más hatóságok előtt;
- gyakorolja a Társaság összes munkavállalói feletti munkáltatói jogokat;
- ellenőrzi az átruházott jogosultságok gyakorlását a Társaság munkavállalói felett;
- gyakorolja a megbízási jogkört a Társaság megbízottjai tekintetében;
- koordinálja az Igazgatóság tevékenységét és munkáját, annak ügyrendje alapján;
- koordinálja és irányítja a Társaság munkáját, különösen a közvetlen irányítása alá tartozó szakterületek és munkavállalók munkáját;
- kialakítja, szervezi és működteti a Társaság munkaszervezetét az Alapszabály, az Igazgatóság Ügyrendje, valamint az SZMSZ alapján;
- gondoskodik az Alapszabály módosításának, a cégjegyzékbe bejegyzett jogoknak, tényeknek és adatoknak és ezek változásának, valamint a törvényben előírt más adatoknak a cégbírósági bejelentéséről;
- meghatározza az elfogadott éves üzleti tervből eredő munkafeladatokat, felel a Társaság szabályszerű üzleti működéséért és az üzleti könyvek vezetéséért;
- rendelkezik a Társaság működési folyamataira vonatkozó belső szabályozásról, szabályzatok, Igazgatóság elnökei utasítások, belső eljárásrendek, körlevelek, kiadásáról, módosításáról, visszavonásáról, s azok betartását ellenőrzi;
- köteles a részvényesek kérésére a társaság ügyeiről felvilágosítást adni, a társaság üzleti könyveibe és irataiba való betekintést lehetővé tenni (e körben a részvényesek joggyakorlásának rendeltetésszerűnek kell lennie és nem sértheti a gazdasági társaság méltányos üzleti érdekeit, illetve üzleti titkait);
- irányítja a Társaság államigazgatási-, hatósági- és érdekképviselői szervekkel történő kapcsolattartását;
- biztosítja a Társaságot ellenőrző szervekkel való együttműködést, véleményezi az ellenőrzési jelentéseket;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- a Társaság megállapodásai, szerződései szerződés szerinti teljesítésének garantálása;
- dönt mindazon kérdésekben, amelyeket a jogszabályok, a belső szabályok a hatáskörébe utalnak, és a hatékony szervezet irányításához szükségesek;
- dönt mindazon kérdésekben, ügyekben, amelyeket a törvény vagy az Alapszabály nem utal kizárólagosan az alapító hatáskörébe vagy azok nem tartoznak az Igazgatóság kizárólagos hatáskörébe;
- betartja és betartatja a munkavédelmi, a tűzvédelmi és az adatvédelmi- és biztonsági előírásokat;
- minősíti, értékeli a munkavállalók éves munkáját.

Az Igazgatóság elnöke az alábbi munkáltatói jogokat ruházhatja át az Igazgatóság tagjaira a saját szakterületét érintően:

- az irányítása alá tartozó igazgatóság, szervezeti egység munkájának operatív megszervezése, és ehhez kapcsolódóan az igazgatóságban dolgozó munkavállalók feletti utasítási jog gyakorlása;
- a munkaszerződésben foglalt munkakörtől eltérő munkakörbe tartozó feladatok végzésére utasítás legfeljebb egy hónapra az igazgatóságon belül;
- szabadság, tanulmányi szabadság, betegség miatti távollét (betegszabadság, táppénz), egyéb távollét igénybevételének engedélyezése, igazolása, kivéve a fizetés nélküli szabadság engedélyezését, valamint azokat a távolléteket, amely időkre a munkáltató munkabér fizetésére nem köteles;
- rendkívüli munkaidő elrendelése az Igazgatóság elnöke előzetes írásos jóváhagyásával.

Az Igazgatóság elnökének akadályoztatása esetén jelen szabályzat 3.3.1 pontban meghatározott rend szerinti helyettesítés érvényes a munkáltatói jogok gyakorlása tárgyában.

Az Igazgatóság elnökének feladatköreit részletesen az Igazgatóság működését szabályozó Ügyrend tartalmazza.

3.1.2.2. Gazdasági és Műszaki igazgató

A Társaságban ellátott szakterületei, feladatai és hatáskörei:

- a napi pénzügyi működés irányítása, a gazdálkodással kapcsolatos tervezési, döntés előkészítési, beszámolási és kontrolling feladatok előkészítése és végrehajtása;
- a Gazdálkodási ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság könyvelésért, a kontrollingért, NEAK elszámolásért, vagyongazdálkodásáért és követeléskezelésért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a napi operatív működés irányítása;
- a Főmérnök munkájának koordinálása;
- az Üzemeltetési ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság fürdő/strandüzemeltetési, karbantartási, javítási feladatok felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- az Adatvédelmi- és Informatikai ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság informatikai rendszerért és az adatvédelemért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a tűz- és munkavédelem szervezése, irányítása;
- ellátja a Társaságra vonatkozó pénzügyi tervezési folyamatok koordinálását, felügyeli és segíti a Társaság eredmény-kimutatásának és mérlegének az elkészítését, biztosítja a likvid- és cash-flow terv elkészítését;
- gondoskodik a gazdaságossági szempontok érvényesítéséről;
- az adatvédelem és az informatikai rendszer megfelelő működtetésének biztosítása;
- a Társaság Közgyűlése által jóváhagyott üzleti terv végrehajtása, betartása és betartatása;
- gondoskodik a felügyeleti szervek által elrendelt intézkedések megtételéről;
- határidőben gondoskodik a számviteli törvény szerinti beszámoló elkészítéséről;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább háromhavonta a Felügyelő Bizottság részére jelentést készít;
- tevékenységével elősegíti, hogy a Társaság határidőben eleget tegyen az előírt bevallási és fizetési kötelezettségeknek mind az állam, mind harmadik személyek irányában a megbízó gazdasági és pénzügyi helyzetének függvényében;
- köteles a részvényesek kérésére a társaság ügyeiről felvilágosítást adni, a társaság üzleti könyveibe és irataiba való betekintést lehetővé tenni (e körben a részvényesek joggyakorlásának rendeltetésszerűnek kell lennie és nem sértheti a gazdasági társaság méltányos üzleti érdekeit, illetve üzleti titkait);
- intézkedik a jogszabályban előírt adatok, azok változásának hatóságok részére határidőben történő bejelentéséről;
- jogosult az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság munkavállalóit képviseleti joggal felruházni;
- a Társaság működésére vonatkozó jogszabályok, egyéb előírások betartása és betartatása;
- az Igazgatóság döntése alapján a Társaság képviselte bíróságok, hatóságok és más harmadik személyek előtt;
- a Társaság vonatkozó igazgatósági döntéseinek előkészítése és végrehajtása;
- az Igazgatóság által esetenként meghatározott, a beosztásával összefüggő egyéb feladatok ellátása;
- ellátja a vezető tisztségviselők számára a vonatkozó jogszabályokban és az alapszabályban, valamint a Szervezeti és működési szabályzatban meghatározott további feladatokat;
- támogatja a Marketing és Ellátási igazgató, valamint a Stratégiai igazgató munkáját, döntéseit gyakorolja az átruházott hatáskörben őt megillető munkáltatói jogokat.

3.1.2.3. Marketing és Ellátási igazgató

A Társaságban ellátott szakterületei, feladatai és hatáskörei:

- a Marketing ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság marketingért és értékesítésért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a Szolgáltatási ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság takarító, üzemelő, uszodamester és pénztáros feladatok ellátásáért, valamint a reumatológiai és gyógyászati kezelő csoport felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a marketing és PR feladatok szervezése és irányítása;
- termék, szolgáltatás és szálláshely értékesítés szervezése és irányítása;
- a Tourinform iroda működtetése, ezen belül turisztikai információszolgáltatás nyújtása (a településen és vonzáskörzetében található programokról, szálláslehetőségekről, közlekedési lehetőségekről, vendéglátásról, stb.), turisztikai adatgyűjtés, túraszervezés, tolmácsolás és idegennyelvű tájékoztatás;
- kereskedelmi egység működtetése, ezen belül ajándéktárgyak, gyógyvíz kozmetikumok, térképek, képeslapok, útikönyvek, turisztikai kiadványok értékesítése a Tourinform irodában, valamint a shopban;
- Vendéglátóipari egység(ek) működtetésének megszervezése irányítása, szakszerű, gazdaságos és jogszerű működés biztosítása
- tevékenységével elősegíti, hogy a társaság határidőben eleget tegyen az előírt bevallási és fizetési kötelezettségeknek mind az állam, mind harmadik személyek irányában
- köteles a részvényesek kérésére a társaság ügyeiről felvilágosítást adni, a társaság üzleti könyveibe és irataiba való betekintést lehetővé tenni (e körben a részvényesek joggyakorlásának rendeltetésszerűnek kell lennie és nem sértheti a gazdasági társaság méltányos üzleti érdekeit, illetve üzleti titkait);
- intézkedik a jogszabályban előírt adatok, azok változásának hatóságok részére határidőben történő bejelentéséről;
- jogosult az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság munkavállalóit képviseleti joggal felruházni;
- a Társaság működésére vonatkozó jogszabályok, egyéb előírások betartása és betartatása;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- az Igazgatóság döntése alapján a Társaság képviselete bíróságok, hatóságok és más harmadik személyek előtt;
- a Társaság vonatkozó igazgatósági döntéseinek előkészítése és végrehajtása;
- az Igazgatóság által esetenként meghatározott, a beosztásával összefüggő egyéb feladatok ellátása;
- ellátja a vezető tisztségviselők számára a vonatkozó jogszabályokban és az alapszabályban, valamint a Szervezeti és működési szabályzatban meghatározott további feladatokat;
- támogatja a Gazdasági és Műszaki igazgató, valamint a Stratégiai igazgató munkáját, döntéseit
- gyakorolja az átruházott hatáskörben őt megillető munkáltatói jogokat.

3.1.2.4. Stratégiai igazgató

A Társaságban ellátott szakterületei, feladatai és hatáskörei:

- a napi operatív működés biztosítása;
- a Beszerzési ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság beszerzésért, szállításért és raktározásért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a HR ágazat irányítása (a feladatok ellátásáért felelős munkavállalók közvetlen irányítása);
- a Jogi ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság jogi feladatok ellátásáért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a Környezetirányítási ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság külterület kezelésért és hulladékkezelésért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a Stratégiai ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság stratégiai feladatok ellátásáért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a Turisztikai ágazat irányítása (közvetlen irányítása alá tartoznak a Társaság turisztikai, ezen belül is az utazásszervezési feladatok ellátásáért felelős munkavállalói és szerződött partnerei);
- a Társaság központosított beszerzési, közbeszerzési és logisztikai feladatainak szervezése, irányítása;
- a Társaság szervezeti struktúrájának kialakítása, folyamatos fejlesztése;
- a Társaság főbb stratégiai feladatainak meghatározása;
- a Társaság jogi környezetének kialakítása, folyamatos felügyelete;
- az ügyfélszolgálati ügyek (panaszkezelés, fogyasztóvédelem, stb.) felügyelete;
- a szabályzatok felülvizsgálata, átalakítása, folyamatos naprakészen tartása;
- a pályázati és a projektmenedzsment feladatok szervezése, irányítása;
- tevékenységével elősegíti, hogy a Társaság határidőben eleget tegyen az előírt bevallási és fizetési kötelezettségeknek mind az állam, mind harmadik személyek irányában a megbízó gazdasági és pénzügyi helyzetének függvényében;
- köteles a részvényesek kérésére a társaság ügyeiről felvilágosítást adni, a társaság üzleti könyveibe és irataiba való betekintést lehetővé tenni (e körben a részvényesek joggyakorlásának rendeltetésszerűnek kell lennie és nem sértheti a gazdasági társaság méltányos üzleti érdekeit, illetve üzleti titkait);
- intézkedik a jogszabályban előírt adatok, azok változásának hatóságok részére határidőben történő bejelentéséről;
- jogosult az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság munkavállalóit képviseleti joggal felruházni;
- a Társaság működésére vonatkozó jogszabályok, egyéb előírások betartása és betarttatása;
- az Igazgatóság döntése alapján a Társaság képviselete bíróságok, hatóságok és más harmadik személyek előtt;
- a Társaság vonatkozó igazgatósági döntéseinek előkészítése és végrehajtása;
- az Igazgatóság által esetenként meghatározott, a beosztásával összefüggő egyéb feladatok ellátása;
- ellátja a vezető tisztségviselők számára a vonatkozó jogszabályokban és az alapszabályban, valamint a Szervezeti és működési szabályzatban meghatározott további feladatokat;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- támogatja a Gazdasági és Műszaki igazgató, valamint a Marketing és Ellátási igazgató munkáját, döntéseit.

3.1.3. A Társaság szervezeti egységeire vonatkozó függőségi alapelvek

Az Igazgatóságon és a közvetlenül az igazgatók alá rendelt szervezeti egységeken belül minden munkavállaló csak egy vezetővel állhat közvetlen függőségi kapcsolatban. Az Igazgatóság közvetlen irányítása alá tartozó szervezeti egységek esetében az operatív irányítás rendjét és a közvetlen vezető személyét az Igazgatóság határozza meg.

Az Igazgatóság, illetve a tagjai által kiadott szabályzatokat és utasításokat a szervezeti egységek vezetői továbbítják végrehajtás érdekében a Társaság munkavállalói részére.

A beosztott munkavállalók részére sürgősségi helyzetben, vagy azonnali döntéshozatalt igénylő esetekben az utasítás kiadója az érintett szervezeti egység vezetőjét utólagosan, a tőle elvárható legrovidebb időn belül tájékoztatni köteles.

3.1.4. A Társaság munkavállalóira vonatkozó általános szabályok

3.1.4.1. A Társaság munkavállalóinak munkaviszonyára vonatkozó általános szabályok

A Társaság munkavállalói mindazok, akik határozott vagy határozatlan időre szóló munkaviszonnyal, munkavégzésre irányuló megbízási, vagy egyéb jogviszonnyal rendelkeznek.

A Társaság személyi állományára vonatkozó rendelkezéseket a jelen SZMSZ, a mindenkor hatályos Mt., valamint az annak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő belső szabályozás, a hatályos Kollektív szerződés, a munkaszerződések és a munkaköri leírások tartalmazzák.

A munkáltatói jogkör gyakorlója -ide nem értve az átruházott munkáltatói jogokat- az Igazgatóság elnöke. Akadályoztatása esetén jelen SZMSZ 3.3.1 pontja az irányadó.

A munkavállalók felelősek:

- a számukra kiadott munkák hiánytalan, szakszerű és határidőre történő teljesítéséért, önellenőrzéséért és a nekik felróható mulasztásokért;
- a munkavégzési kötelezettségük során a kulturált feladatellátás szabályai szerinti teljesítéséért, mindenkor figyelembe véve a Társaság tekintélyének megőrzését,
- a munkavégzéshez szükséges, személyes használatba adott, leltár szerint átvett vagyontárgyakért;
- kártérítési felelősség terheli a munkavállalókat a munkaviszonyból eredő kötelezettségek vétkes megszegésével okozott kárért a hatályos Mt. rendelkezései szerint.

A lehető legmagasabb munkavégzési minőségi szint elérése érdekében a munkáltatói jogkör gyakorlója szankcionálást is alkalmazhat az illetékes vezető(k) kezdeményezésére vagy véleményének kikérése alapján. A szankció formáit a mindenkor hatályos *Fegyelmi szabályzat* tartalmazza.

Munkaidőben a munkavállalók kötelesek a Társaság székhelyén illetve a megjelölt munkavégzési helyen munkára képes állapotban megjelenni és munkát végezni.

Ha a munkára képes állapot nem áll fenn, vagy ennek vizsgálatát a munkavállaló alapos indok nélkül megtagadja, őt a munkába állástól, avagy a munkavégzés folytatásától el kell tiltani és az esetről jegyzőkönyvet kell felvenni.

A rendkívüli munkaidő elrendelésére a munkáltatói jogkör gyakorlója írásban jogosult.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A munkavállalókat a mindenkor hatályos Munka Törvénykönyv 2012. évi I. törvénynek (a továbbiakban: Mt) által előírt szabadság illeti meg.

3.1.4.2. A Társaság munkavállalóinak részvételi jogára vonatkozó általános szabályok

A Társaság a Kollektív szerződés, valamint a Mt. alapján megfelelően biztosítja munkáltató és a munkavállalók együttműködését, munkavállalói jogok érdekképviseletét, valamint a munkáltató döntéseiben való részvételt.

3.1.5. A vezetőkre vonatkozó általános rendelkezések

3.1.5.1. Definíciók

Vezetés: Olyan komplex feladat, amelyben a vezető irányítja azt a folyamatot, amely révén a szervezet realizálja céljait, küldetését, biztosítja a résztvevőknek összhangját.

Felsővezető: Az ehhez a szinthez tartozó vezetők a vállalati hierarchia csúcsán helyezkednek el. Ezen a szinten döntenek a vállalat céljairól, itt határozzák meg a vállalati politikát és a célok elérését szolgáló stratégiákat. Ezeknek a vezetőknek a feladatai közé tartozik a vállalat külvilág felé mutatott arculatának meghatározása is. A Társaságnál felsővezető feladatkörök az alábbiak:

- Igazgatóság elnöke;
- igazgatóság tagjai;
- gazdasági és műszaki igazgató;
- marketing és ellátási igazgató;
- stratégiai igazgató.

Középvezető: Ide tartoznak mindazok a nem vezető állású munkavállalók, akik a felső szintű vezetés és az operatív vezetés között helyezkednek el. Az ő feladataik közé elsősorban a felső szintű vezetők által kidolgozott politika megvalósítási stratégiájának kérdései tartoznak, illetve az operatív vezetés munkájának koordinálása. A Társaságnál középvezető munkakörök például az alábbiak:

- főkönyvelő;
- főmérnök;
- szolgáltatásvezető;
- szolgáltatásvezető-helyettes
- technológiai üzemvezető;
- technológiai üzemvezető-helyettes;
- főkertész (környezetirányítási szakmai vezető);
- HR vezető;
- beszerzésért felelős vezető;
- marketing koordinátor;
- jogi ágazatvezető.

Operatív vezető: A munka végrehajtásáért felelős nem vezető állású munkavállalók. Az alsó szintű vezetésnél a vezető közvetlenül a végrehajtókkal áll kapcsolatban. Feladat végzése döntő mértékben a kapott utasítások végrehajtását szolgálja, ugyanakkor tapasztalatai alapján véleményével segíti a felsőbb vezetés munkáját. A Társaságnál operatív vezetői munkakörök például az alábbiak:

- pénzügyi vezető;
- csoportvezetők;
- szolgálatvezetők;
- parkgondozók koordinátora.

3.1.5.2. A vezetők általános jogai:

- a feladat- és hatáskörükbe tartozó, illetőleg a munkájukat érintő, a Társaság által hozott döntések megfelelő időben való megismerése, az azokkal kapcsolatos előzetes vélemény kinyilvánítása;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- a munkavégzésükhöz szükséges információk megismerése, a hatáskörüket meghaladó tárgyi és személyi feltételek biztosításának igénylése;
- a felettes személy eseti utasítása vagy általános átruházása alapján meghatározott keretek között a képviseleti, utalványozási és aláírási jogkör gyakorlása;
- az általuk irányított szervezeti egység érdekeinek képviselése;
- a beosztott munkavállalók magasabb szintű döntést igénylő kérelmeinek véleményezése;
- a hatáskörükbe tartozó feladatok végrehajtási módjának, módszereinek kialakítása, ellenőrzése, az észlelt hiányosságok megszüntetése;
- az Igazgatóság elnöke esetében a munkáltatói jogok gyakorlása.

3.1.5.3. A vezetők általános feladatai:

- a rendelkezésükre álló adatok, információk alapján és azok ismeretében döntenek a hatáskörükbe utalt kérdésekben;
- közreműködnek a Társaság éves üzleti tervének és beszámolójának elkészítésében;
- szigorú, az üzleti tervnek megfelelő keretgazdálkodást folytatnak;
- biztosítják az adatok és információk szolgáltatását a Társaság működésével összefüggésben, illetve a statisztikai, hatósági, államigazgatási, illetve felügyelőbizottsági, igazgatósági és tulajdonosi adatkérések esetében;
- betartják és betartatják az adat-, titok- és információ biztonsági és védelmi előírásokat.

3.1.5.4. A vezetők felelőssége, hatásköre a szakmai felügyeletük alá tartozó szervezeti egység(ek) és szakmai területek tekintetében

Felelősök:

- a Társaság ügyeiről szerzett értesülések üzleti titokként való kezeléséért;
- az alapító kérésére a Társaság ügyeiről kötelezően adott felvilágosítás tartalmáért;
- a szervezet és a szervezeti egység feladatait, működését szabályozó előírások betartásáért, betartatásáért;
- a hatályos jogszabályok szerint rá vonatkozó összeférhetlenségi szabályok és egyéb tilalmak betartásáért, a felmerülő új körülmények haladéktalan jelentéséért, az előírt vagyonyilatkozat-tételéért;
- a munkafegyelem, a bizonylati fegyelem, a határidők betartásáért;
- a munkafeladatok szakszerű ellátásáért, az adatszolgáltatások valóságáért, pontosságáért;
- a szakterületekre vonatkozó jogszabályok, belső szabályzatok, utasítások megismeréséért, betartásáért, végrehajtásáért;
- az irányított szervezeti egység munkájának eredményességéért, a tevékenységi körbe utalt feladatok színvonalas és hatékony elvégzéséért;
- az irányításuk alá tartozó szervezeti egység költséghatékonyágának biztosításáért, az üzleti tervben rögzített keretgazdálkodás betartásáért;
- az irányításuk alá tartozó szervezeti egységek közötti együttműködés biztosításáért;
- a Társaság vagyonának megőrzésében és gyarapításában való hatékony közreműködéséért;
- az irányításuk alá tartozó munkavállalók szakmai fejlődéséért.

Hatáskörük:

- a szakmai hatáskörük alá tartozó szervezeti egység(ek) szakmai irányítása;
- javaslattétel a felügyeletük alá tartozó munkavállalók munkaköri feladataira;
- a belső munkafeladatok átcsoportosítása és hatékony munkamegosztás kialakítása;
- hatáskörük alá tartozó munkavállalók munkájának értékelése, minősítése;
- irányításuk alá tartozó szakterületek, szervezeti egységek ellenőrzése az egyes ellenőrzési módszerek alapján;
- szakmai képviselet (nem cégjogi képviselet!) az általuk irányított szakmai területek tekintetében;
- kapcsolattartás az általuk irányított szakmai területek munkáját segítő külső szervekkel.

3.2. A Társaság szervezeti egységeinek kapcsolata

A Társaság azonos szinten lévő szervezeti egységei között mellérendeltségi, a különböző szinten lévő szervezeti egységek között függőségi kapcsolat áll fenn.

3.2.1. Mellérendeltségi kapcsolat

A mellérendeltségi kapcsolat alapján a közös felettesnek alárendelt szervezeti egységek, illetve munkatársak egymással a Társaság hatékony és eredményes működése érdekében szükséges kérdésekben együttműködni kötelesek. A közöttük felmerülő esetleges vitás kérdésekben a szervezeti egységek vezetői kötelesek kikérni a közös felettes írásbeli véleményét, amely vélemény köti őket.

Amennyiben valamely szervezeti egység vezetője a véleménnyel nem ért egyet, jogosult az Igazgatóság véleményét kikérni. Az írásban adott vélemény a szervezeti egységekre kötelező érvényű.

3.2.2. Függelmi kapcsolat

A függelmi kapcsolat függőségi viszonyt, a szervezetek és munkatársaik egymás alá- és fölé rendelését jelenti. A függőségi viszony a gyakorlatban azt fejezi ki, hogy a munkaszervezeti hierarchia különböző szintjén elhelyezkedő vezetők irányítják beosztottjaikat.

A függelmi kapcsolatot a vezetők elsősorban utasítási, ellenőrzési és beszámoltatási jogaik gyakorlásán keresztül érvényesítik.

3.2.2.1. Utasítási jogok

Utasítási jog illeti meg a Társaság igazgatósági tagjait és jelen SZMSZ 3.1.5 pont szerinti vezetőit az irányításuk alatt lévő szervezeti egységekhez tartozó munkatársak tekintetében. Utasítás kizárólag a Társaság működésével kapcsolatos tevékenységek és feladatok végrehajtása érdekében adható.

Az Igazgatóság tagjai utasítási jogukat a Társaság szervezet-felépítési hierarchiájának rendje szerint gyakorolják a szervezetileg közvetlenül alá tartozó munkatársakon keresztül.

Az Igazgatóság elnöke a Társaság egészére – ebbe beleértendő a Társaság, mint munkaszervezet – vonatkozóan, míg az egyes igazgatók az irányításuk alá tartozó igazgatóság vonatkozásában az alábbi formában élhetnek utasítási jogukkal:

- szabályzatok kiadása;
- igazgatói utasítások kiadása;
- körlevelek kiadása.

Az utasítások fajtái:

- szóbeli utasítás;
- írásbeli utasítás (papír alapú, vagy belső elektronikus rendszeren keresztül írt).

Szóbeli utasítás

Szóbeli utasítást egy-egy adott szervezeti egység vezetője alkalmazhat, elsősorban feladat-meghatározás céljából. Az utasítás kiadása és fogadása során be kell tartani a 3.1.3. pontban rögzített alapelveket.

Írásbeli utasítás

Az írásbeli utasítás természete szerint lehet:

- szabályozási jellegű;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- operatív.

A szabályozási jellegű írásbeli szabályzat, illetve igazgatói utasítás a szervezet működését érintő ideiglenes vagy állandó érvényű rendelkezés. Kiadására, módosítására vagy visszavonására, hatályon kívül helyezésére csak az Igazgatóság jogosult.

Az operatív írásbeli utasítás, az igazgatóság tagjai (mint igazgatók) és a szervezeti egységek vezetői által írásban kiadott és feladat kijelölésre vonatkozó rendelkezései.

A Társasághoz beérkező dokumentumok (papír alapú vagy elektronikusan érkezett dokumentum) szignálási jogát az érintett igazgató, az igazgató nevében eljárva az arra kijelölt munkavállaló (kivételes esetben egyedileg megbízott beosztott munkavállaló) gyakorolja.

A Társaság Titkárságáról kiküldésre kerülő dokumentumoknak a jóváhagyása az Igazgatóság elnöke, az érintett igazgató, míg távollétük esetén a helyettesítési rend szerinti helyettes, vagy az Igazgatóság tagja által megbízott munkavállaló feladata.

3.2.2.2. Egyeztetési kötelezettség

A Társaság szervezeti egységeinek vezetői és egyéb munkavállalói minden olyan intézkedésnél, amely más szervezeti egységnek a működési területét is érinti, kötelesek az intézkedést megelőzően egyeztetni, illetőleg a feladat eredményes ellátásához szükséges adatokról, információkról egymást tájékoztatni.

Az egyeztetés sikertelensége esetén elsődlegesen az érintett igazgató, ennek hiányában az Igazgatóság elnöke döntését kell kikérni az ügy jellegétől függően.

Az egyeztetés keretében a közös egyetértéssel hozott döntéseket a Társaság belső szabályzataiba, döntési mechanizmusába be kell építeni.

3.2.2.3. Szolgálati út betartása

Az ügyek intézése során a szolgálati út betartása a Társaság valamennyi munkavállalójára nézve kötelező. A beosztott dolgozóknak a feladatok végrehajtása során felmerülő problémák megoldása, valamint az azokkal kapcsolatosan szükséges állásfoglalások, döntések megkérése érdekében közvetlen felettesükhöz kell fordulniuk.

Ha a dolgozó közvetlen felettese döntésével nem ért egyet, a döntést kérheti írásban vagy felülvizsgálatért az Igazgatóság elnökéhez fordulhat, ezen szándékáról viszont felettesét tájékoztatni köteles, azonban ez az utasítás végrehajtására halasztó hatállyal nem bír. Az Igazgatóság elnökének ezekben az esetekben döntése meghozatala előtt az érdekelt közvetlen vezetőt is meg kell hallgatnia, majd döntéséről írásban tájékoztatnia kell.

A Társaság munkaszervezetének létszámára tekintettel a szolgálati út betartása nem kötelező abban az esetben, ha a munkavállalónak a feladat végrehajtása érdekében olyan szóbeli szakmai információra van szüksége, amely – jellegére tekintettel – a szolgálati út betartása nélkül hatékonyabban átadható.

3.2.3. Belső információs rendszer

A Társaság információs rendszerének feladata, hogy a belső mechanizmusok célszerű, gazdaságos és hatékony működéséhez, a folyamatok áttekintéséhez, az azokba történő gyors beavatkozáshoz, a megalapozott döntésekhez megbízható és értékelhető adatokat szolgáltatson.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A Társaság valamennyi alkalmazottja köteles a Társaság működésére, céljainak megvalósítására befolyással bíró, tudomására jutott információt haladéktalanul közölni az azzal kapcsolatos javaslattételi vagy döntési joggal rendelkező felettesével. Ez vonatkozik mind a munkavégzés során megszerzett belső, mind a képvisellete ellátása során tudomására jutott külső információkra.

Az információk – jellegüktől, valamint az információt kérő rendelkezésétől függően – írásban vagy szóban adhatóak meg. Minden esetben írásba kell foglalni a rendszeresen előírt adatszolgáltatásokat, jelentéseket. Az írásba foglalt információ valóságáért az aláíró felelősséggel tartozik, kivéve abban az esetben, ha a tudomására jutott információt kifejezetten bizonytalanként jelölte meg és erre írásban is utalt.

Az információt a célzott iránynak megfelelően a lehető legrövidebb úton kell a címzetthez eljuttatni.

Amennyiben az információ valamely szervezeti egység működését érinti vagy intézkedést tesz szükségessé, az írásba foglalt anyagból egy másolati példányt az érdekelt szervezeti egység vezetőjének is meg kell küldeni.

A Társaságon belül minden hivatalos közlés elektronikus levelezésen keresztül, vagy papíralapú dokumentumon történik.

Az operatív, munkaszervezést segítő kommunikáció fő formája az egységes zárt levelező rendszeren keresztül bonyolított levelezés, a telefon, illetve szóbeli egyeztetés.

3.3. Helyettesítés

3.3.1. A helyettesítés általános szabályai

Az Igazgatóság elnökét távollétében – az Igazgatóság elnöke munkaszervezettel kapcsolatos hatásköre vonatkozásában – elsősorban Igazgatósági tag, illetve mindkét Igazgatósági tag elfoglaltsága esetén az Igazgatóság elnöke által írásban megbízott személy helyettesíti. Az Igazgatóság elnökének az Igazgatósággal kapcsolatos feladat- és hatásköre vonatkozásában a helyettesítés rendjét az Igazgatóság Ügyrendje jogosult megállapítani.

A Társaság szervezeti rendszerében minden vezetőnek van helyettesítője. A helyettesítő írásbeli kijelölése az érintett vezető hatásköre. A kijelölt személyről operatív vezetők esetében az érintett igazgatót, középvezetők esetében az Igazgatóság tagjait minden esetben írásban tájékoztatni kell. Kijelölés hiányában a helyettesítőt az érintett igazgató vagy az Igazgatóság elnöke jelöli ki.

Az Igazgatóság elnökét igazgatói minőségében a Társaságban az Igazgatóság bármely tagja, mint vezető tisztségviselő helyettesítheti.

A munkáltató jogok gyakorlására az eseti jelleggel megbízott helyettes nem jogosult. Az Igazgatóság elnökének akadályoztatása esetén a munkáltatói jogokat a gazdálkodásért felelős igazgatósági tag gyakorolja.

Minden egyes beosztott munkavállaló állandó vagy eseti helyettesítőjét az a vezető jogosult kijelölni, aki az érintett személy vonatkozásában a feladat kiadására is jogosult. Amennyiben a helyettesítés olyan szakértelmet kíván meg, amellyel csak az akadályozott személy rendelkezik, az akadályozott személy közvetlen felettese köteles a megfelelő helyettesítésről gondoskodni, amely keretében a munkaszervezetbe nem tartozó személy vagy szervezet segítségét is igénybe veheti.

3.3.2. Az állandó helyettesítés szabályai

Állandó helyettesítő az, aki a kinevezésre jogosulttól írásos helyettesítési megbízást kapott. A vezető akadályoztatása esetén az állandó helyettesítő intézkedik mindazon ügyekben, amelyeket a vezető

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

magának nem tartott fenn. A helyettesítő dönthet továbbá minden olyan, a vezető által magának fenntartott kérdésekben, amelyekben a döntés a vezető akadályoztatásának lejártáig nem tűr halasztást.

3.3.3. Az ideiglenes helyettesítés szabályai

Ideiglenes helyettesítő az, akit a szervezeti egység vezetője (vezető állású tisztségviselő vagy munkavállaló esetén az Igazgatóság elnöke) a helyettesítéssel meghatározott időre, eseményre vagy feladatra jelöl ki, írásos vagy szóbeli megbízás alapján.

Az ideiglenes helyettesítés alkalmával a munkakör átadását csak akkor kell írásba foglalni, ha azt az egyik fél kéri, vagy azt valamely utasítás elrendelte.

A helyettesítés időtartama alatt történt eseményekről a helyettesítő köteles a helyettesítettnek részletesen beszámolni és a helyettesítés lejártakor a függő ügyeket átadni.

3.3.4. A helyettesítő jogai és kötelezettségei

A helyettesítő joga, hogy a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatában, illetőleg az egyéb szabályzatoknak megfelelően a helyettesítői feladatok ellátásában a helyettes minőségében lépjen fel, a helyettesi jogokat gyakorolja.

A helyettesítő köteles a helyettesítési tevékenysége során hozott döntéseiről, intézkedéseiről a helyettesített személyt a lehető legrövidebb időn belül tájékoztatni.

Minden vezető köteles a helyettesítési feladatok eredményes ellátása érdekében állandó helyettesítőjét az általa irányított szervezeti egység vezetésébe bevonni, tájékozottságát biztosítani, ideiglenes helyettesítőjét a helyettesítés tárgyában részletesen tájékoztatni.

3.4. A hatáskörök delegálása

A vezetőket és a munkatársakat megillető, a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban rögzített hatáskörök a Társaság szervezetében alacsonyabb szinten álló munkavállalók részére az alábbiak szerint delegálhatóak.

Bármely hatáskör csak a szervezeti rendszerben közvetlenül a hatáskörrel rendelkező személy alatt elhelyezkedő munkavállaló részére adható átmenetileg vagy tartósan tovább, abban az esetben, ha a feladat ellátására a munkavállaló megfelelő képesítéssel és szakértelemmel rendelkezik, valamint a feladat a hatáskörrel rendelkező személy megítélése szerint ilyen módon eredményesebben, gazdaságosabban vagy hatékonyabban megoldható. Átmeneti a hatáskör delegálása abban az esetben, ha az határozott időre, de 3 hónapot meg nem haladó időtartamban történik.

Határozott időre történő delegálás esetén az időtartam lejártakor a hatáskör delegálása meghosszabbítható, erre azonban a delegálás engedélyezésének szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A delegálás visszavonása esetén, illetőleg ha a határozott idő lejártá után a delegálás meghosszabbításra nem került, a beosztott munkavállaló köteles a felettesének a hatáskört – a függő ügyekről történő tájékoztatással egyidejűleg – visszaadni.

A delegált hatáskört a jogosult sem a szervezeti rendszerben azonos, sem az abban alacsonyabb helyen álló munkavállaló részére nem delegálhatja tovább.

3.5. A munkáltatói jogok gyakorlása

A munkáltatói jogokat – a Társaság munkavállalóinak felvételét, kinevezését, bérmegállapítását, minősítését, áthelyezését, felelősségre vonását és a hatályos jogszabályok szerinti minden egyéb munkáltatói jogot – a Társaság munkavállalói felett az Igazgatóság elnöke gyakorolja.

Az Igazgatóság elnöke a munkaszerződést és munkaköri leírást nem érintő, operatív jellegű munkáltatói jogokat (jelenlét igazolás, szabadság jóváhagyás, munkáltatói igazolás kiadása stb.) külön szabályzatban rögzített módon átruházhatja. Az Igazgatóság elnökének akadályoztatása esetén a munkáltatói jogokat a gazdálkodásért felelős igazgatósági tag gyakorolja.

3.6. Kötelezettség vállalás

A Társaságot az Igazgatóság tagjai képviselik, személyenként önállóan. Kötelezettséget kizárólag az Igazgatóság tagjai, vagy az általuk meghatalmazott személy vállalhat. ***A kötelezettségvállalást a meghatalmazott vezető, vagy egyéb személy az Igazgatóság által írásban adott bruttó keretösszegig vállalhat.***

A Társaság nevében kötelezettségvállalásra, illetve utalványozásra jogosultak körét, valamint a kötelezettségvállalás, illetve utalványozás szabályait a Társaságnál mindenkor hatályos **„Kötelezettségvállalási szabályzat”** tartalmazza részletesen.

3.7. Az üzleti titok megőrzése

A Társaság minden munkavállalóját titoktartási kötelezettség terheli a tudomására jutott, a Társaságot vagy más munkavállalót érintő adatok tekintetében. **A titoktartási kötelezettségek megszegése azonnali hatályú felmondásra okot adó körülmény lehet.**

A munkavállaló nem közölhet harmadik személlyel olyan adatot, tényt, amely munkaköre betöltésével összefüggésben jutott tudomására, és amelynek közlése a Társaságra nézve hátrányos következményekkel járna.

Üzleti titok az olyan, állami vagy szolgálati titoknak nem minősülő, a Társaság gazdasági, pénzügyi, egyéb tevékenységéhez kapcsolódó minden olyan tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek nyilvánosságra hozatala, illetéktelenek által történő megszerzése vagy felhasználása a jogosult jogszerű pénzügyi, gazdasági vagy piaci érdekeit sértené vagy veszélyeztetné, és amelynek titokban tartása érdekében a jogosult a szükséges intézkedéseket megtette. A titokká minősítés történhet az adatok, okmányok, valamint műszaki megoldások bizonyos körére általánosságban vagy esetenként, időbeli korlátozással, vagy anélkül. Amennyiben jogszabályban előírt válaszadási kötelezettség nem áll fenn, nem adható felvilágosítás az üzleti titoknak minősülő kérdésekben.

Üzleti titoknak minősül a Társaságnál:

- az üzleti partnerektől kapott, illetve nekik adott engedmények mértéke;
- a Társaság szakmai tevékenységeinek egyedi nyereség- és költségadatai;
- távlati fejlesztési koncepciók és fejlesztési tervek,
- éves operatív tervek, továbbá azok végrehajtásáról és gazdasági eredményeiről készített beszámolók olyan részletei, amelyeket nem kötelező nyilvánossá tenni;
- fejlesztési és beruházásokkal összefüggő forrásmérlegek;
- üzletpolitikai tervek, határozatok;
- egyedi üzleti és know-how tartalmú megoldások;
- ellenőrzések és vizsgálatok során felmerült bizalmas jellegű anyagok;
- munkavállalókkal szembeni eljárások adatai a határozat jogerőre emelkedéséig;
- esetenként üzleti titoknak minősített adatok.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A Társaság valamennyi munkavállalója köteles a tudomására jutott üzleti titkot addig megőrizni, amíg a megőrzés alól az illetékes felettől felmentést nem kap. A munkaviszony megszűnése az üzleti titok megőrzésének kötelezettsége alól nem mentesít.

Nem minősül üzleti titoksértésnek, ha az adat információ megosztása jogszabályi kötelezettség teljesítésén alapul.

Az adatok- és az információ védelmére vonatkozóan a részletes szabályokat külön szabályzat tartalmazza.

3.8. Nyilatkozási jogosultság

A televízió, a rádió, az Internet és az írott sajtó képviselőinek adott mindennemű felvilágosítás nyújtás, illetve adatszolgáltatás, nyilatkozatnak minősül.

A Társaság egészét érintő stratégiai kérdésekben a tájékoztatás jogát az Igazgatóság elnöke vagy az Igazgatóság tagjai gyakorolják. Olyan kérdésekben, amely a Társaság egészére vonatkozik vagy magasabb szintű összefüggések ismeretét igényli, csak az Igazgatóság elnöke nyilatkozhat.

A nyilatkozatok megtételekor minden esetben tekintettel kell lenni az üzleti titok megtartására vonatkozó rendelkezésekre, valamint a Társaság jó hírére és törvényes érdekeire. Továbbá a tájékoztatási tevékenység során az állami és szolgálati titokra, a személyes adatok védelmére és a közérdekű adatok nyilvánosságára vonatkozó szabályokat is meg kell tartani, a nyilatkozat nem járhat mások személyhez fűződő jogainak sérelmével.

Nem adható nyilatkozat olyan belső, üzleti titkot képező tényről, amely idő előtti nyilvánosságra hozatala esetén a Társaság működésében zavart kelthetne, a Társaságnak kárt okozna. Nem adható tájékoztatás folyamatban lévő kártérítési vagy büntető eljárásról, továbbá olyan kérdésekről, amelyeknél a döntés nem a nyilatkozattevő hatáskörébe tartozik.

A Társaság által szervezett, bármilyen rendezvényre a tömegtájékoztatási eszközök képviselőit az Igazgatóság elnöke hívja meg.

A nyilatkozatot adó munkavállaló a tömegtájékoztatási eszközök munkatársainak udvarias, konkrét, szabatos válaszokat köteles adni. A közölt adatok szakszerűségéért és pontosságáért, a tények objektív ismertetéséért a nyilatkozatot adó felel.

A nyilatkozattételre vonatkozóan a részletes szabályokat külön szabályzat tartalmazza.

3.9. A Társaság által megkötendő szerződések és az ahhoz kapcsolódó aláírási jogosultságok

A Társaság valamennyi szerződésének, banki ügyletének, egyoldalú kötelezettségvállalásának, egyéb jogügyletének megkötése az Igazgatóság hatáskörébe tartozik.

Az Igazgatóság, illetőleg az Igazgatóság elnöke hatásköri és feladatköri megosztását a jogügyletek megkötése tekintetében a mindenkor hatályos „Kötelezettségvállalási szabályzat” tartalmazza.

3.10. A bankszámla feletti rendelkezési jog és a házi pénztár

A Társaság bankszámlája felett a cégjegyzésre jogosult Igazgatóság tagja rendelkezhet.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A Társaság számlavezető bankjánál vezetett folyószámla felett a Társaság munkavállalóira átruházott rendelkezési jogot a mindenkor hatályos „**Kötelezettségvállalási szabályzat**” határozza meg.

Saját maga részére a Társaság egyetlen munkavállalója sem jogosult utalványozásra.

3.11. A Társaság munkavállalóira vonatkozó összeférhetlenségi szabályok

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a tagjai, illetve a Ptk. vonatkozó paragrafusa szerinti közeli hozzátartozója nem lehetnek a Társaság Igazgatóságának tagja.

Azoknak a munkavállalóknak, akiknek szerződéskötési jogosultságuk van, tilos olyan szerződéseket aláírniuk, amelyeket saját magukkal kötnek, vagy amelyek olyan gazdasági társaságokkal jönnek létre, amelyeknek ők maguk, vagy a Ptk. vonatkozó paragrafusa szerinti közeli hozzátartozóik 10%-ot meghaladó tulajdonosai, illetőleg amelyekben vezető tisztségviselői, felügyelő bizottsági tagi vagy könyvvizsgálói jogviszonnyal rendelkeznek.

A Társaság munkavállalói kötelesek a munkaviszony létesítésekor, illetőleg az erre irányuló megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül tájékoztatni az Igazgatóság elnökét arról, hogy mely gazdasági társaságban rendelkeznek tulajdoni részesedéssel, illetőleg mely gazdasági társaságnál töltenek be vezető tisztségviselői, felügyelőbizottsági tagsági vagy könyvvizsgálói jogviszonyt. Ezen kötelezettség a munkavállalót csak azon gazdasági társaságok tekintetében terheli, amelyek tevékenységi köre egészben vagy részben megegyezik a Társaság tevékenységével, illetőleg amely gazdasági társaság a Társasággal állandó üzleti kapcsolatban áll.

A Társaság működésére és a munkavállalóra vonatkozó összeférhetlenségi szabályokat a Társaságnál a mindenkor hatályos „**Összeférhetlenségi utasítás**” tartalmazza részletesen.

3.12. A munkaszervezet kialakításával kapcsolatos hatáskörök

Amennyiben a hatékonyabb működés, a gazdaságosabb munkavégzés, a jobb áttekinthetőség, az eredményesebb ellenőrzés vagy egyéb ok miatt a Társaság munkaszervezetének módosítása válik szükségessé, úgy a Szervezeti és Működési Szabályzatot megfelelően módosítani kell, amely az alábbi folyamat keretében kerül jóváhagyásra:

- az SZMSZ módosítására a Stratégiai igazgató tesz javaslatot, amelynek elfogadásáról az Igazgatóság dönt;
- az Igazgatóság tárgyban hozott döntését követően, a módosított SZMSZ tervezete megküldésre kerül a Felügyelőbizottságnak;
- a Felügyelőbizottság támogatása esetén a módosított SZMSZ tervezete megküldésre kerül a Közgyűlés – és ennek keretében Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – részére elfogadásra;
- az SZMSZ tervezet Közgyűlés általi elfogadását követően az Igazgatóság által aláírt új vagy módosított SZMSZ megküldésre kerül Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete részére tájékoztatási célból.

4. A koordináció eszközei

4.1. Közgyűlési határozatok

Az alapító/részvényes kizárólagos hatáskörébe tartozó kérdésekben a Közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt. A döntésről a Közgyűlés írásban értesíti az Igazgatóság elnökét.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak a mindenkor hatályos Ptk. által meghatározott ügyek különösen:

1. a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
2. amennyiben az Alapszabály lehetővé teszi, a pótbefizetés elrendelése és visszatérítése;
3. elővásárlási jog gyakorlása a Társaság által;
4. az elővásárlásra jogosult személy kijelölése;
5. eredménytelen árverés esetén döntés az üzletrészről;
6. az üzletrész bevonásának elrendelése;
7. többszemélyes tagtársaság esetén a tag kizárásának kezdeményezéséről való határozat;
8. a Ptk.-ban foglalt kivétellel a Társaság vezető tisztségviselő(k) megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
9. a felügyelő bizottság tagjainak megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
10. a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
11. olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a Társaság a tulajdonosával, Igazgatóságának tagjával vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt;
12. az igazgatók, a felügyelő bizottsági tagok, illetve a könyvvizsgáló elleni követelések érvényesítése;
13. a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló által történő megvizsgálásának elrendelése;
14. az elismert vállalatcsoport létrehozásának előkészítéséről és az uralmi szerződés tervezetének tartalmáról való döntés, az uralmi szerződés tervezetének jóváhagyása;
15. a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározása;
16. az Alapszabály módosítása;
17. a törzstőke felemelésének és leszállításának elhatározása;
18. törzstőke-emelés esetén a tagok elsőbbségi jogának kizárása;
19. törzstőke-emelés során az elsőbbségi jog gyakorlására jogosultak kijelölése;
20. törzstőke felemelésekor, illetve az elsőbbségi jog gyakorlása esetén a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása;
21. törzstőke leszállításakor a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása;
22. határozathozatal az Igazgatóság tagjai részére a felmentvény megadása tárgyában;
23. hitelfelvételi ügylet értékhatártól függetlenül (kivéve az éven belüli likviditási hitelt);
24. döntés minden olyan beruházásról, amely kötelezettségvállalása meghaladja a 100 millió Ft-ot,
25. a Társaság által vállalt garancia, kezesség, vagy más hasonló egyoldalú kötelezettségvállalás esetén értékhatártól függetlenül;
26. döntés más gazdasági Társaságban való részesedés megszerzéséről, a részesedés növeléséről, csökkentéséről, valamint a gazdasági Társaságból való kilépésről;
27. tőzsdei jogügyletek végzése értékhatártól függetlenül;
28. ingatlanok, vagyoni értékű jogok elidegenítésével kapcsolatos szerződések megkötéséről való döntés, értékhatártól függetlenül;
29. olyan közös beszerzési szerződések megkötése, amely több, a részvénytársaság (rész) tulajdonában lévő gazdasági társaságot is érint, értékhatártól függetlenül;
30. a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatainak elfogadása és módosítása;
31. olyan esetekben, amikor a Közgyűlés az Alapszabály felhatalmazása alapján a hatáskört a vezető tisztségviselőktől elvonta

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

32. döntés minden olyan kérdésben, amit törvény, az alapszabály vagy a szervezeti és működési szabályzat a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A Közgyűlés a vezető tisztségviselők részére írásban utasítást adhat. Ezekben az esetekben a Közgyűlés határozata mentesíti az igazgatósági tagokat a Ptk. vonatkozó paragrafusában meghatározott felelősség alól.

A Közgyűlés elé kerülő határozati javaslatokat, az azokra leadott szavazatok és ellenszavazatok számát, a szavazástól tartózkodók számát, valamint a Közgyűlés határozatait a Közgyűlésről készített jegyzőkönyv tartalmazza.

A Közgyűlés határozata az Igazgatóságra, az Igazgatóság elnökére, illetőleg a Társaság munkaszervezetére egyaránt kötelező érvényű.

4.2. Igazgatósági határozatok

Az Igazgatóság a hatáskörébe tartozó kérdésekben – ide nem értve az ülés tartása nélküli, elektronikus úton történő döntéshozatalt - egyszerű szótöbbséggel hozott határozatával dönt. Igazgatósági ülés tartása nélküli, elektronikus úton történő döntéshozatal esetén az Igazgatóság a döntését egyhangú szavazással hozza meg.

Igazgatóság a hatáskörébe tartozó kérdések körét az Igazgatóság Ügyrendje tartalmazza.

Az Igazgatóság elé kerülő határozati javaslatokat, az azokra leadott szavazatok és ellenszavazatok számát, a szavazástól tartózkodók számát, valamint az Igazgatóság határozatait az igazgatósági ülésről készített jegyzőkönyv tartalmazza.

Az Igazgatóság határozata az Igazgatóság elnökére, az Igazgatósági tagokra, illetőleg a Társaság munkaszervezetére egyaránt kötelező érvényű.

4.3. Koordinációs testületek

A Társaság hatékony és eredményes működése érdekében a Társaságnál különböző szinteken megszervezett koordinációs testületek működnek.

4.3.1. Felsővezetői Értekezlet (igazgatósági ülés)

Résztvevői:

- Igazgatóság elnöke (jelenleg egyben a Stratégiai igazgató);
- Gazdasági és Műszaki igazgató;
- Marketing és Ellátási igazgató;
- a jegyzőkönyv vezetésével megbízott személy;
- az Igazgatóság elnöke által esetenként meghívott személyek.

Hatáskörébe tartozik minden, a Társaság működését érintő kérdés megtárgyalása. A felsővezetői értekezlet operatív jellegű, összehívásának és lefolytatásának feltételeit az Igazgatóság Ügyrendje határozza meg.

A felsővezetői értekezletet az Igazgatóság elnöke hívja össze és vezeti. A felsővezetői értekezlet:

- javaslattevő, véleményező, döntés előkészítő és döntéshozó fórum;
- döntései a felsővezetőkre kötelező érvényűek.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

Az Igazgatóság üléseiről minden esetben jegyzőkönyv készül. A jegyzőkönyv vezetőjét az Igazgatóság elnöke jelöli ki. Az igazgatósági ülésről készült jegyzőkönyvet az Igazgatóság elnöke és az egyik igazgatósági tag hitelesíti aláírásával.

A jegyzőkönyvet az ülést követő 14 (tizennégy) napon belül kell elkészíteni, és az érintetteknek megküldeni.

A jegyzőkönyv által rögzített határidős feladatokat, a határidőket és azok elvégzését, betartását az ezzel megbízott munkavállaló tartja számon.

A soron következő felsővezetői értekezleten a résztvevők a lejárt és teljesített, valamint a folyamatban lévő feladatokról, javaslatokról kötelesek szóban beszámolni.

4.3.2. Operatív Vezetői Értekezlet

Résztvevői:

- Igazgatóság elnöke (jelenleg egyben a Stratégiai igazgató);
- Gazdasági és Műszaki igazgató;
- Marketing és Ellátási igazgató;
- a munkaszervezet nevesített szervezeti egységeinek (központ, csoport, egyéb egység) 1-1 képviselője (középvezető, csoportvezető vagy munkavállaló);
- a jegyzőkönyv vezetésével megbízott személy;
- az Igazgatóság elnöke által esetenként meghívott személyek.

Hatáskörébe tartozik, minden a felsővezetői értekezlet által ide utalt kérdés, javaslat tárgyalása.

Az Operatív vezetői értekezlet, operatív jellegű, összehívásának és lefolytatásának kötött formája nincs, az Igazgatóság elnöke hívja össze és vezeti. Az Operatív vezetői értekezletről, írásos emlékeztető készül, melyet az ezzel megbízott munkavállaló készít. Az írásos emlékeztetőt a résztvevők részére 3 napon belül meg kell küldeni.

Az emlékeztető által rögzített határidős feladatokat, a határidőket és azok elvégzését, betartását az ezzel megbízott munkavállaló tartja számon.

A soron következő operatív értekezleten a résztvevők a lejárt és teljesített, valamint a folyamatban lévő feladatokról, javaslatokról kötelesek előzetesen írásban – az értekezlet előtt egy nappal e-mailen, az Igazgatóság elnöke részére megküldve – valamint az értekezleten szóban is beszámolni.

4.4. A vezetés és irányítás eszközei, módszerei

A Társaság szervezeti működését a jelen SZMSZ, a belső kontroll rendszer, a belső szabályzatok, az igazgatósági határozatok és utasítások, körlevelek és egyéb szabályzók határozzák meg.

Az Igazgatóság a Társaság működését érintő kérdésekben belső utasításokkal irányít. A belső utasítások kötött formájúak, és kizárólag írásban adhatók ki. Nyilvántartásuk kötelező, és csak az Igazgatóság tagja által jóváhagyott és aláírt utasítások érvényesek.

Az egész Társaság működését érintő, tartós szabályozást érintő utasítások önálló szabályzatokban kerülnek meghatározásra. A kisebb súlyú, vagy nem az egész Társaság működését érintő, illetve ideiglenes szabályozást igénylő kérdések ágazati utasításban kerülnek meghatározásra. Ezek jellemzően eljárásrendek, vagy jelentéstételi kötelezettséget szabályozó utasítások. Ezeket az Igazgatóság határozataihoz hasonlóan évenként és számozottan kell nyilvántartani.

5. A Társaság szervezeti egységeinek feladatai

5.1. Igazgatás - Titkárság

A Társaság szerteágazó tevékenységeinek összehangolására, illetve a szakmai tevékenységek adminisztratív segítésére kialakításra került egy igazgatóság. A igazgatóságon történik az iratörzés és dokumentumkezelés, illetve az igazgatósági funkciók elérése is itt lehetséges.

Az Igazgatás – Titkárság közvetlenül az Igazgatósághoz rendelt és irányítása alatt álló szervezeti egység.

5.1.1. Koordinációhoz kapcsolódó feladatok:

A Társaság, az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság koordinációihoz kapcsolódó feladatok:

- az Igazgatóság elnöke és az igazgatósági tagok feladatainak segítése;
- a Társaság titkársági feladatainak ellátása, központi feladatokkal kapcsolatos koordináció a szervezeti egység vezetőikkel és ügyvezetőikkel;
- az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság, a könyvvizsgáló és a vezetők közötti kommunikáció segítése, bonyolítása;
- az Igazgatóság üléseinek megszervezése és dokumentációja;
- a Társaság Közgyűlésének megszervezése és dokumentációja;
- a Felügyelőbizottság üléseinek megszervezése és dokumentációja;
- a Társaság minden szintű vezetői üléseinek megszervezése és dokumentációja;
- a tulajdonos felé történő bizottsági és közgyűlési előterjesztések készítésének koordinálása;
- a Társaság működésével, ügyeivel összhangban keletkező és vonatkozó iratanyagok biztonságos tárolása, archiválása, nyilvántartása;
- a tulajdonos és a Társaság közötti kapcsolattartás segítése;
- adatszolgáltatás a tulajdonosok, az Önkormányzat és külső jogszabályban meghatározott szervek felé;
- minden, amit az Igazgatóság vagy az Igazgatóság elnöke feladatként meghatároz.

5.1.2. Ügyviteli feladatok:

A Társaság napi ügyviteléhez kapcsolódó feladatok:

- a Társaság törvényes működésének elősegítése;
- a Társaság minden cégügyi adminisztrációjának elvégzése, ellenjegyzések koordinálása;
- a működést biztosító szabályzatok, utasítások aláírásra történő előkészítése, egyeztetéseket követő véglegesítése, kiadásuk biztosítása, valamint azok módosításának, visszavonásának koordinálása, azok naprakész nyilvántartása;
- a Társaság megkötött szerződéseinek nyilvántartása, az aláírt szerződések megküldése az érintett szervezeti egységek részére, a teljesített szerződések lezárása, archiválása;
- érkező iratokat kezelése (érkeztetés, iktatás, továbbítás stb.) és archiválása;
- ügyviteli, ügyirat- és dokumentumkezelési, irattári feladatok Társaságon belüli koordinációja és ellátása;
- közérdekű adatok kezelése;
- segíti az Igazgatóság tagjait a Társaságon belüli szervezeti egységekkel való, valamint az Igazgatósághoz közvetlenül kapcsolódó személyekkel történő napi kapcsolattartást, a tevékenységéhez szükséges adminisztratív teendők ellátását;
- közreműködik az Igazgatóság elnöke és az igazgatók programjainak szervezésében, biztosítja a programok megvalósításához szükséges feltételeket;
- biztosítja a folyamatos kapcsolattartást a Társaság partnereivel;
- minden, amit az Igazgatóság vagy az Igazgatóság elnöke feladatként meghatároz.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

Az Igazgatás – Titkárság csoport munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

Az Igazgatás – Titkárság csoportba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

Az Igazgatás – Titkárság csoport működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.2. Gazdasági és Műszaki Igazgatóság

A Gazdasági és Műszaki Igazgatóság közvetlenül az Igazgatósághoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a Gazdasági és Műszaki igazgató, aki szervezetileg az Igazgatóság tagja, közvetlenül az Igazgatóságnak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Gazdasági és Műszaki Igazgatóság szervezeti egységei:

- Gazdálkodási ágazat
 - számvitel (könyvelés – adó),
 - pénzügy, kontrolling
 - központi pénztár
 - NEAK elszámolás
 - vagyongazdálkodás
 - követeléskezelés
- Főmérnök
 - műszaki tervezés
 - műszaki hatósági ügyek
 - műszaki projektmenedzsment
 - tűz- és munkavédelem
- Üzemeltetési ágazat
 - technológia (gépészek, villanyszerelők, karbantartók, medencemosók)
 - műszak (labor, energetikus, vízgazdász)
- Adatvédelmi és informatikai ágazat
 - informatikai rendszer koordináció
 - adatbiztonság, adatvédelem

Gazdasági és Műszaki Igazgatóság feladatai és hatásköre:

- a Társaság működésével, gazdálkodásával, vagyonával kapcsolatos pénzügyi és számviteli feladatok ellátása;
- gazdálkodással kapcsolatos tervezési, beszámolási és kontrolling feladatok;
- gazdaságossági szempontok érvényesítés az egyes gazdasági, pénzügyi folyamatokban, az döntés előkészítésben;
- a követeléskezelési folyamatoknak a koordinálása;
- a Társaság napi üzemeltetési feladatainak ellátása, a biztonságos működés biztosítása;
- technológiai fejlesztések tervezése és megvalósítása;
- a fürdő működéséhez szükséges műszaki feltételek biztosítása;
- vízellátás biztosítása, vízminőség folyamatos fenntartása;
- a létesítmények villamos áram, gáz, távhő igényeinek energetikai biztosítása;
- tűz- és munkavédelmi feladatok ellátása;
- a Társasági működésével kapcsolatos adatvédelmi és informatikai feladatok ellátása;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság, az Igazgatóság elnöke feladatként meghatároz.

5.2.1. Gazdálkodási ágazat

A Gazdálkodási ágazat közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője az főkönyvelő (ágazatvezető), aki szervezetileg közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgató alá tartozik, közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Gazdálkodási ágazat főbb feladatai:

- együttműködik és kapcsolatot tart a Társaság gazdálkodását és vagyonát érintő kérdésekben a Társaság szervezeti egységeivel, azok képviselőivel, szakmai egységeivel, annak munkatársaival;
- a számviteli rendszer megtervezése, vezetése, koordinálása és ellenőrzése, ezen belül a Társaság számviteli politika és számviteli rend szerinti működésének biztosítása és az ezzel kapcsolatos adminisztráció megszervezése, folyamatos fejlesztése;
- a Társaság egészét érintően a pénzügyi és számviteli feladatok ellátása, számítási, adatbeviteli és ellenőrzési feladatok elvégzése;
- a Társaság könyvvezetési, beszámolási és adókötelezettség teljesítésével kapcsolatos feladatainak ellátása;
- beszámoló, mérleg, kiegészítő melléklet, üzleti terv és mellékleteinek elkészítése, szabályszerűségének, valóságának biztosítása;
- a Társaság egészét érintően egységes elvek és folyamatok alapján követeléskezelési feladatok ellátása;
- a központi pénztár működtetése, a készpénzes és halasztott fizetési határidejű partnerek (bérlők, beutaztatók, szállodák, szolgáltatást igénybe vevők, stb.), a dolgozói jövedelem kifizetések, elszámolások és a központi kiadások pénzigényének biztosítása;
- a vagyongazdálkodási stratégia, tervek készítése;
- a Társaság banki rendszerének működtetése, beérkező- és kimenő utalások kezelése, nyilvántartása, kapcsolattartás és adatszolgáltatás a bankkal;
- a Társaság saját könyvviteli és iratkezelési rendszerének működtetése, pénzügyi dokumentumok kiállítása (pl.: vevői- szállítói számlák kiállítása);
- az ingatlanvagyon felmérése, központi vagyon-nyilvántartás, vagyonleltár vezetése, folyamatos aktualizálása, feladatok ellátása;
- az ingatlanokat terhelő és illető kötelezettségek, terhek, jogok, jogosultságok nyilvántartása, valamint aktualizálása, napra kész tartása;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok és egyéb pénzügyi dokumentumok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Gazdasági és Műszaki igazgató feladatként meghatároz.

A Gazdálkodási ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A Gazdálkodási ágazatba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Gazdálkodási ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.2.2. Üzemeltetési ágazat

Az Üzemeltetési ágazat közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a főmérnök (mint ágazatvezető), aki szervezetileg közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgató alá tartozik, közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

Az Üzemeltetési ágazat a feladatellátását három csoport keretein belül végzi:

- műszaki csoport (labor, energetikus, vízgazdász);
- technológia csoport (gépészek, villanyszerelők, karbantartók, medencemosók);
- tűz- és munkavédelmi csoport.

Az Üzemeltetési ágazat főbb feladatai:

- a fürdő rendeltetésszerű használatának, a technológiai berendezések biztonságos működéséhez szükséges műszaki feltételek biztosítása;
- a Társaság létesítményeinek, épületeinek, berendezéseinek, eszközeinek hatékony és szakszerű hibaelhárítása, javítása, megelőző karbantartása, felújítása, átalakítása;
- a működéshez szükséges műszaki feltételek biztosítása;
- a technológiai berendezések biztonságos működéséhez szükséges anyag- és alkatrészellátás biztosítása;
- az elektromos berendezések, távfűtési rendszer, szellőző és klíma berendezések, a víz-, gáz-, csatorna-, elektromos fogyasztói hálózatának üzemeltetése;
- a fürdő területén lévő elektromos energiahálózatok és hőellátási hálózatok felügyelete, a felügyeleti tevékenységgel kapcsolatos nyilvántartások vezetése;
- hidegvizes kutak, termálkutak és távvezetékek üzemeltetése, ellenőrzése, ellenőriztetése, hibák elhárítása, elháríttatása;
- üzemzavar elhárítása, illetve gyors hibaelhárítás a fürdő egész területén;
- a fürdővíz tisztítási technológia rendjének biztosítása, víztisztulási-technológiai folyamatok betartásának ellenőrzése, vízvizsgálatok figyelemmel kísérése, az eredmények kapcsán a szükséges intézkedések megtétele, illetve betartatása;
- műszaki fejlesztési ügyek vizsgálata, javaslattétel;
- részvétel az éves karbantartási tervek elkészítésében;
- az éves karbantartási terv végrehajtása;
- a beruházási igények feltárása;
- javaslattétel a beruházások megvalósításában és üzembeállításában, a regionális rendezési tervekkel összehangolt fejlesztési célok kijelölésében;
- műszaki eszközök és berendezések ésszerű és gazdaságos felhasználásának biztosítása;
- technológiai utasítások kidolgozása, kiadása és alkalmazása;
- a technológiai fegyelem betartása és a minőségi követelmények teljesítése;
- az előírt, hatóság által meghatározott, valamint a hatályos technológiai utasításokban megfogalmazott ellenőrző vizsgálatok elvégzése és dokumentálása;
- a vízkezelési technológia folyamatos ellenőrzése a laboratóriumi mérések alapján;
- a laboratóriumi mérések eredményeinek rendezése, dokumentálása;
- tűz- és munkavédelmi feladatok és kötelezettségek ellátásának Társaságon belüli koordinációja, szervezése, a külső szervekkel és szolgáltatókkal való kapcsolattartás;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Gazdasági és Műszaki igazgató feladatként meghatároz.

Az Üzemeltetési ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

Az Üzemeltetési ágazatba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

Az Üzemeltetési ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.2.3. Adatvédelmi és informatikai ágazat

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

Az Adatvédelmi és informatikai ágazat közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Az ágazatnak kijelölt vezetője nincs, az ágazat munkavállalói szervezetiileg közvetlenül a Gazdasági és Műszaki igazgató alá tartoznak beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Informatikai és irodaüzemeltetési szolgáltatás működését biztosító és koordináló feladatok:

- az informatikai rendszer napi operatív működtetése;
- a Társaság informatikai rendszereinek (szoftver, hardver infrastruktúra) működtetéséhez szükséges támogatás biztosítása, nyilvántartások naprakészségének folyamatos ellenőrzése;
- meghibásodások javításának azonnali megkezdése;
- informatikai rendszer szolgáltatójával való napi kapcsolattartás;
- informatikai adatvédelmi feladatok ellátásában való közreműködés;
- informatikai és irodatechnikai eszközök beszerzésében, készletezésében, üzemeltetésében való közreműködés;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- közreműködés az informatikai ágazatot érintő audit vizsgálatokban
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Gazdasági és Műszaki igazgató feladatként meghatároz.

Az Adatvédelmi és informatikai ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

Az Adatvédelmi és informatikai csoportba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

Az Igazgatóság megbízására az informatikai feladatokat külső, arra jogosult vállalkozó is végezheti.

Az Adatvédelmi és informatikai ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.3. Marketing és Ellátási Igazgatóság

A Marketing és Ellátási Igazgatóság közvetlenül az Igazgatósághoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a Marketing és Ellátási igazgató, aki szervezetileg az Igazgatóság tagja, közvetlenül az Igazgatóságnak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Marketing és Ellátási Igazgatóság szervezeti egységei:

- Marketing ágazat
- Szolgáltatási ágazat
 - takarítási csoport
 - üzemelési csoport
 - medencetér csoport (uszodamesterek)
 - pénztár csoport (főpénztár, jegypénztár, ütemezés)
 - reumatológia csoport (orvos, asszisztens, elsősegély)
 - gyógyászati csoport (gyógykezelések, wellness kezelések)
- Tourinform iroda
- Vendéglátóipari egysége(ek)

Marketing és Ellátási Igazgatóság feladatai és hatásköre:

- ellátja a működéséhez kapcsolódó központi PR- és marketing tevékenységet;
- szolgáltatási feladatok ellátása;
- a létesítmények belső tisztaságának megteremtése és fenntartása;
- folyamatos üzemelés akadálymentes biztosítása;
- medencetér üzemeltetése, úszómesteri feladatok ellátása;
- pénztárak működtetése (főpénztár, jegypénztár, ütemező pénztár);
- gyógyászat működtetése, ezen belül gyógykezelések és wellness kezelések akadálymentes és zavartalan működésének biztosítása;
- őrszolgálat feladatainak szervezése, ellenőrzése;
- diákmunka szervezése;
- Tourinform iroda működtetése;
- vendéglátóipari egység(ek) működtetése
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság, az Igazgatóság elnöke feladatként meghatároz.

5.3.1. Marketing ágazat

A Marketing ágazat közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a marketing koordinátor (mint ágazatvezető), aki szervezetileg közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgató alá tartozik, munkavállalói közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatónak tartoznak beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Marketing ágazat főbb feladatai:

- a Társaság által meghatározott kommunikációs, pr- és marketing stratégia végrehajtása, javaslattétel annak aktualizálására, költségtervek készítése, éves költségkeret betartása;
- a Társaság megjelenítésének és megjelenésének tervezése, figyelése a helyi és az országos sajtóban;
- elvégzi és szervezi a reklámüggyekkel kapcsolatos operatív feladatokat;
- a kommunikációs és marketing tevékenységek és kapcsolatok tervezése, szervezése, koordinációja, és lebonyolítása a helyi média mellett a regionális és országos médiumok tekintetében is;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- teljeskörűen szervezi a sajtótájékoztatókat;
- előkészíti, vezetői egyeztetés után biztosítja a Társaság sajtónyilatkozatainak megjelenését;
- szervezi és összehangolja a Társaság eseményeinek nyilvánosságát;
- sajtófigyelés, pozitív nyilvánosság megteremtése és annak folyamatos fenntartása;
- arculati megjelenésének gondozása, honlapok tartalmi és szerkesztési feladatainak ellátása és naprakész tartása;
- a fürdő arculatának rendszeres ellenőrzése (dolgozók megjelenése, fellépése, a fürdő külleme, esztétikája);
- a belső kommunikációs rendszer működtetése együttműködve a vezetőkkel, a Titkársággal, a kijelölt munkatársakkal;
- reprezentáció folyamatos szervezése;
- belső szakmai kommunikációs anyagok elkészítése vagy részvétel az elkészítésben;
- a honlapok, a social média oldalak folyamatos menedzsmentje;
- a szakmai anyagok és kiadványok előkészítése, szerkesztése, készíttetése, online megjelenítése;
- névjegykártyák, sablonok formai és tartalmi előkészítése gyártásra;
- szervezi a Társaság kapcsolattartását a megyei, az országos, és a nemzetközi gyógyturizmusban érdekelt és a Társaság számára jelentőséggel bíró üzleti Társaságokkal, utazási irodákkal, egyesületekkel és kulturális intézményekkel;
- szervezi a fürdő és a köré települt idegenforgalmi és vendéglátó-ipari társaságok üzleti kapcsolatait, koordinálja a fürdőt és a település lakóit érintő üzleti társaságokkal való együttműködést;
- a külső vállalkozások megjelenésének ellenőrzése a fürdőben, tevékenységük összetételének vizsgálata, valamint a reklámtevékenységük ellenőrzése (a felhasználható reklámterületek kijelölése, nyilvántartása, ellenőrzése);
- kapcsolatot tart a beutaztatókkal, szállásadókkal;
- közreműködik az ágazatot érintő szerződések megkötésében, valamint a szükséges nyilvántartások elkészítésében;
- folyamatos kapcsolatot tart a marketing szakcégekkel, és a fürdő piaci érdekeinek érvényesítése mellett közreműködik reklámok, vásárok, egyéb rendezvények és közvélemény-kutatások megszervezésében;
- a fürdőn belüli rendezvények koordinálása;
- a fürdő saját kereskedelmi tevékenységének munkája során közreműködik az árképzésben, a termék-összetétel kialakításában,
- a közvetlen vendégkapcsolatok folyamatos felülvizsgálata;
- a vendéghangulat elemzése (felmérések, panaszkönyvi bejegyzések felülvizsgálata);
- a fürdőn belüli vendégmozgás szabályainak felülvizsgálata;
- a belső információs rendszer karbantartása (táblák, szórólapok, hangos bemondás);
- közreműködik a Társasághoz érkező közérdekű vagy szolgáltatásaihoz köthető kérdések, bejelentések, kérelmek, panaszok, illetve az előzőekkel kapcsolatos ügyek kivizsgálásában és megválaszolásában;
- tájékoztatást nyújt az ügyfélnek a fogyasztóvédelmi információkról;
- új szolgáltatások felügyelete a bevezetési időszakban;
- folyamatosan közreműködik a fürdőfejlesztés koncepciójának kidolgozásában, hatásvizsgálatok készítésében és javaslatot tesz a fürdő életét megváltoztató döntések marketing elemeire (pl. profilbővítés, arculatváltozás, stb.);
- elnyert pályázatok, projektek megvalósításában való szakterületi részvétel, feladatok ellátása és határidők ellenőrzése;
- segíti a városi – különös tekintettel a testvér és partnervárosi – külkapcsolatokból adódó kommunikációs, pr- és marketing feladatok végrehajtását;
- időszakonkénti konkurenciavizsgálat elvégzése, a vizsgálat alapján szükség esetén javaslattétel új értékesítési formák, árak, szolgáltatások kidolgozására;
- az értékesítési csatornák felügyelete és lehetőség szerinti bővítése;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- szálláshelyre érkező foglalások és a kapacitáskihasználtság folyamatos elemzése és vizsgálata;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Marketing és Ellátási igazgató feladatként meghatároz.

A Marketing ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A Marketing ágazatba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Marketing ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.3.2. Szolgáltatási ágazat

A Szolgáltatási ágazat közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a szolgáltatási ágazatvezető, aki szervezetileg közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgató alá tartozik, közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Szolgáltatási ágazat a feladatellátását hat csoport kereteiben végzi

- takarítási csoport
- üzemelési csoport
- medencetér csoport (uszodamesterek/úszómester)
- pénztár csoport (főpénztár, jegypénztár, ütemezés)
- reumatológia csoport (orvos, asszisztens, elsősegély)
- gyógyászati csoport (gyógykezelések, wellness kezelések)

A Szolgáltatási ágazat főbb feladatai:

- napi, heti és havi rendszerességgel a külső és belső takarítási feladatok megszervezése és elvégzése, a fürdő tisztaságának folyamatos biztosítása;
- a vállfás és kabinos öltöző-rendszer működésének folyamatos biztosítása;
- az értékmegőrző működtetése, az értékek védelme, a lopások megelőzése (a biztonsági őrszolgálattal együttműködésben);
- beléptetés biztosítása, belépésre való jogosultság folyamatos ellenőrzése;
- a vendégkör megelégedettségének folyamatos biztosítása;
- a medencék felügyelete, a medencék biztonságos használatának biztosítása, az uszodamesteri/úszómesteri feladatok ellátása;
- a fürdő házirendjének medencékre vonatkozó magatartási szabályainak betartása és betartatása;
- medencék felügyeletének biztosítása, szükség esetén a bajba jutott vendég segítése, kimentése;
- elsősegélynyújtás;
- a jegypénztárak napi zavartalan működésének biztosítása;
- a döntéshozók pénzügyi vonatkozású adat- és információellátása;
- a gyógyászati és wellness helyiségek működtetése;
- saját termékek forgalmazása;
- a kölcsönzési feladatok ellátása;
- értékmegőrzési szolgáltatás folyamatos biztosítása;
- a technikai információ biztosítása;
- a munkavégzéshez szükséges eszközök és anyagok szervezése;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- a gyógyászat munkaszervezetének alakítása és működtetése;
- az egészségügyi szolgáltatás minőségének emelése;
- egészségügyi hatósági rendelkezések betartása és betartatása, a fürdő gyógyászati munka hatósági megfelelésének biztosítása;
- betegjogok érvényesülésének folyamatos figyelemmel kísérése;
- vendégek, betegek megelégedettségének növelése, biztosítása;
- az elsősegélynyújtó orvosi rendelő és az elsősegélynyújtó szervezet működéséhez szükséges feltételek biztosítása;
- az elsősegélynyújtó ügyeleti szolgálat megszervezése, ellenőrzése;
- a szerződés alapján végzett egészségügyi képzés, vizsgáztatás szervezése, irányítása;
- a gyógyvíz, gyógyiszap, valamint egyéb természetes gyógy tényezők felhasználásával fürdőkezelés (mozgásszervi, ízületi kezelések) nyújtása;
- fizioterápiás gyógykezelések nyújtása;
- gyógyvíz felhasználásával hidroterápiás kezeléseket végzése;
- wellness kezelések nyújtása;
- közreműködés kezelt, szolgáltatást igénybe vevő vendégek által bejelentett panaszok kivizsgálásában;
- a belépő- és a szolgáltatások igénybevételére jogosító jegyekkel kapcsolatos ellenőrzési feladatok ellátása;
- folyamatos járórszolgálat ellátásával a fürdő teljes területének őrzése, a fürdő területén tartózkodók rendészeti felügyelete;
- diákmunka-igény jelzése a Stratégiai igazgató és a HR vezető felé;
- diákmunkások munkarendjének szervezése, munkakörülményeik biztosítása;
- a pénzügyi dokumentumok és egyéb iratok nyilvántartása, folyamatos aktualizálása, tárolása, az Iratkezelési Szabályzatban előírt módon a kezelésében lévő bizonylatok irattározása;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Marketing és Ellátási igazgató feladatként meghatároz.

A Szolgáltatási ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A Szolgáltatási ágazatba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Szolgáltatási ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.3.3. Tourinform iroda

A Tourinform iroda közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Kijelölt vezetője az irodavezető, aki szervezetileg közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgató alá tartozik, közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Tourinform iroda főbb feladatai:

- folyamatos munkakapcsolatban állnak a települési önkormányzattal és a területükön működő kulturális/kereskedelmi szolgáltatókkal (szállodák, panziók, utazási irodák stb.);
- turisztikai információszolgáltatás nyújtása (a településen és vonzáskörzetében található programokról, szálláslehetőségekről, közlekedési lehetőségekről, vendéglátásról, stb.);
- turisztikai adatgyűjtés, naprakészen tartják a NETA adatbázisának adatgyűjtő területükhöz tartozó adatait;
- magyar- és idegennyelvű tájékoztatás nyújtása;
- menetrendi tájékoztatás (MÁV, Volán);

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- tolmácsolás;
- ajándéktárgyak, gyógyvíz kozmetikumok, térképek, képeslapok, útikönyvek, turisztikai kiadványok értékesítése;
- helyi termelők és kézművesek termékeinek értékesítése;
- kerékpárkölcsonzés;
- csomagmegőrzés;
- részt vesz a települési, térségi turisztikai marketing gyakorlati megvalósításában;
- a helyi, térségi és országos ingyenes térképek és turisztikai kiadványok terjesztése;
- a Magyar Turizmus Zrt. központi, nemzeti turisztikai kiadványainak és ajánlóinak kínálata a területükre érkező turistáknak;
- idegenvezetés;
- túraszervezés, túravezetés;
- fénymásolás, nyomtatás;
- a szolgáltatók kínálatainak közvetítése;
- részvétel a települési, térségi turisztikai marketing gyakorlati megvalósításában;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Marketing és Ellátási igazgató feladatként meghatároz.

A Tourinform iroda munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A Tourinform irodába tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Tourinform iroda működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.3.4. Vendéglátóipari egység(ek)

A Vendéglátóipari egység közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Kijelölt vezetője a büfé vezető, aki szervezetileg közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgató alá tartozik, közvetlenül a Marketing és Ellátási igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Vendéglátóipari egység főbb feladatai:

- minőségi vendéglátáshoz szükséges alapanyagok, italok és fogyóeszközök rendelkezésre állásának biztosítása
- meleg- és hidegkonyhai ételek szakszerű technológiai előírások szerinti elkészítése és tálalása
- alapanyagok szakszerű, rajtári rend szerinti tárolása, nyilvántartása és a lejáratú idők folyamatos ellenőrzése
- alkoholtartalmú, alkoholmentes italok elkészítése, csapolása és felszolgálása
- vendégigény kiszolgálása
- étel- és italkínálat folyamatos összeállítása, aktualizálása és szezonális megújítása
- folyamatos kapcsolat fenntartása a beszállítókkal, hatóságokkal és szakmai szervezetekkel
- készletgazdálkodás és leltározás
- napi pénzügyi feladatok ellátása (napi zárás, elszámolás)

A Vendéglátóipari egység(ek) munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A Vendéglátóipari egység(ek)hez tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

5.4. Stratégiai Igazgatóság

A Stratégiai Igazgatóság közvetlenül az Igazgatósághoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a Stratégiai igazgató, aki szervezetileg az Igazgatóság tagja, közvetlenül az Igazgatóságnak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Stratégiai Igazgatóság szervezeti egységei:

- Beszerzési ágazat
 - beszerzés (központosított, normál)
 - logisztika és raktározás
- HR ágazat
 - HR feladatok
 - munkaügyi-, bérügyi- és TB kifizetési feladatok
- Jogi ágazat
 - jogi felügyelet
 - panaszkezelés, fogyasztóvédelem
- Környezetirányítási ágazat
 - külterület kezelés (kertészet)
 - hulladékkezelés (zöld-, kommunális- és veszélyes hulladék)
 - környezetirányítási rendszer
- Stratégiai ágazat
 - szervezetfejlesztés
 - projektfejlesztés, projektmenedzsment
- Turisztikai ágazat
 - utazási iroda

Stratégiai Igazgatóság feladatai és hatásköre:

- a Társaság anyaggazdálkodásával kapcsolatos beszerzési, logisztikai és raktározási feladatok ellátása;
- ellátja a szakmai információs, ügyfélszolgálati és panaszkezelési folyamatokat, feladatokat;
- az Igazgatósággal együttműködve, az Igazgatóság jóváhagyásával meghatározza a Társaság létszámát és HR-erőforrás gazdálkodását, javadalmazási és juttatási rendszerét;
- a munka- és bérügyi, TB ügyintézési feladatainak koordinálása, ellenőrzése;
- ellátja a Társaság teljes jogi tevékenységének a felügyeletét, az igazgatóságok kérésének és igényének megfelelően előkészíti a szerződéseket Igazgatósági aláírásra;
- környezetirányítási rendszer működtetése;
- hulladékkezelés biztosítása;
- parkgondozási, kertészeti feladatok ellátása;
- elemzi a szervezet működését és javaslatokat tesz a szervezet átalakítására hatékonysági elvek alapján;
- ellátja a pályázati tevékenységet illetve futó projektek menedzselését,
- a Harkány Travel Utazási Iroda üzemeltetése;
- ellenőrzi a Társaság törvényes működését, eltérés esetén jelzi azt az Igazgatóság felé megoldási javaslattal együtt.

5.4.1. Beszerzési ágazat

A Beszerzési ágazat közvetlenül a Stratégiai igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője a beszerzési ügyintéző, aki szervezetileg közvetlenül a Stratégiai igazgató alá tartozik, valamint közvetlenül a Stratégiai igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

A Beszerzési ágazat főbb feladatai:

- a Társaság egészét érintően egységes elvek és folyamatok alapján a beszerzési, a logisztikai és a raktározási feladatok ellátása;
- a Társaság éves szintű beszerzéseinek a tervezése, egyeztetése, koordinációja;
- beszerzések előkészítése jóváhagyásra, felsővezetői értekezletre és igazgatósági ülésre;
- a folyamatos működéshez, gazdálkodáshoz szükséges anyagok, eszközök, szolgáltatások beszerzése és azok folyamatos felülvizsgálata az éves üzleti tervek figyelembe vételével;
- az egyes szervezeti egységek igényeinek felmérése, összesítése;
- a megfelelő külső partnerek felkutatása és a kiválasztási folyamatok lebonyolítása a jogszabályi előírások figyelembe vételével;
- a hatályos Beszerzési szabályzatnak megfelelően az árajánlatok beszerzése;
- engedélyek, pénzügyi igazolások beszerzésének koordinációja;
- adásvételi, szállítói és megbízási szerződések, megállapodások szakmai előkészítése;
- beszerzési folyamatok monitoringja;
- partnerekkel való kapcsolattartás;
- szükség esetén külső beszerzési és logisztikai erőforrások biztosítása;
- anyagraktári készletgazdálkodás folyamatos ellenőrzése, naprakész nyilvántartás vezetése;
- központi raktár biztosítása;
- gépjárművekkel kapcsolatos karbantartási és beszerzési feladatok ellátása;
- a beszerzéshez kapcsolódó informatikai szoftver folyamatos szakmai felügyelete, javaslattétel annak fejlesztésére;
- a feladatok naponkénti meghatározása a végrehajtás ellenőrzésével munkaidő-beosztások, szabadságolási terv elkészítése;
- együttműködés és kapcsolattartás a Társaság szervezeti egységeivel, azok kijelölt képviselőivel, szakmai egységeivel és azok munkatársaival;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Stratégiai igazgató feladatként meghatároz.

A Beszerzési ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A Beszerzési ágazatba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Beszerzési ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.4.2. HR ágazat

A HR ágazat közvetlenül a Stratégiai igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője az HR vezető (mint ágazatvezető), aki szervezetileg közvetlenül a Stratégiai igazgató alá tartozik, munkavállalói közvetlenül a Stratégiai igazgatónak tartoznak beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

Humán erőforrás menedzsmenttel kapcsolatos teljes körű feladatok:

- segíti a Társaság emberi erőforrás stratégiai tervezésének és gazdálkodásának folyamatait, ellátja a központi HR folyamatokat és HR kontrollingot;
- folyamatosan együttműködik az érintett vezetőkkel;
- szervezi és irányítja a munkaügyi-, bérügyi- és TB kifizetési feladatok ellátását;
- a HR erőforrásokhoz kapcsolódó ügyekben való eljárás, központi igények felmérése, feldolgozása, munkaerő igények összehangolása;
- toborzás – kiválasztás folyamatainak ellátása: álláspályázatok előkészítése, meghirdetése – Társaság igényeinek megfelelően; beérkezett pályázatok, a személyi anyagok feldolgozása;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- meghallgatások szervezése és a háttér adminisztráció ellátása; kiválasztási folyamat lebonyolítása, személyes interjúk előkészítése, pályázatok lezárása, adminisztráció ellátása;
- előkészíti a munkaszerződéseket, módosításokat, koordinálja a kiválasztott szakemberek felvételi és beillesztési folyamatait;
 - kidolgozza a munkaköri leírások tervezetét munkakörönként és aktualizálja és naprakészen vezeti/tartja nyilván a társaság szabályzataival;
 - hatékonyabb humán erőforrás-felhasználás megvalósításának érdekében szervezi és működteti a társaság közmunka programját, gyakornoki és karrier programját, valamint diákmunka (szakmai gyakorlaton dolgozó, nyári gyakorlaton dolgozó és a kötelező iskolai közösségi szolgálatot teljesítő dolgozók) programját;
 - képzési igények felmérése, képzési mátrix készítése (Igazgatóság elnöke és igazgatók), képzési programok kialakítása, belső összehangolása és külső szervekkel, oktatási központokkal való együttműködés koordinálása, képzési statisztikák, összefoglalók, jelentések készítése, képzési pályázatokban való részvétel;
 - belső tréningek, vezetői képzések szervezése, lebonyolítása, tréninganyagok ellenőrzése;
 - képzésekkel kapcsolatos költségkalkulációk készítése;
 - tanulmányi megállapodások, rövid- és hosszabb tanulmányi szerződések előkészítése és azok teljesítésének nyomon követése;
 - munkavállalók teljesítményértékelési rendszerének működtetése, az egyes munkavállalói teljesítmények kiértékelésében való részvétel;
 - a Társaság éves szabadságtervének az készítése és koordinálása;
 - belső munkaügyi auditok végrehajtásában való közreműködés;
 - munkaegészségügyi feladatok ellátása, üzemorvosi rendszer működtetése, foglalkoztatás-egészségügyi koordináció ellátása;
 - céges szintű érdekegyeztetés lebonyolítása, konstruktív együttműködés kialakítása az érdekképviselői szervekkel;
 - a Társaság juttatási rendszerének kialakításában való részvétel, szabályzatok készítése;
 - HR statisztikák, elemzések, jelentések készítése;
 - jogszabályi háttér folyamatos figyelése, változásokról feljegyzések készítése, jogszabálykonform rendszer folyamatos felülvizsgálata, szakmai javaslatok készítése, vezetői információs rendszer működéséhez való hozzájárulás;
 - szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
 - minden, amit az Igazgatóság vagy a Stratégiai igazgató feladatként meghatároz.

A HR ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A HR ágazat tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A HR ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.4.3. Jogi ágazat

A Jogi ágazat közvetlenül a Stratégiai igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Szervezetileg közvetlenül a Stratégiai igazgató alá tartozik, munkavállalói közvetlenül a Stratégiai igazgatónak tartoznak beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Jogi ágazat főbb feladatai:

- a Társaság jogi tevékenységének a hatályos jogszabályok alapján történő végzése, a Társaság törvényes működésének elősegítése és a külső jogi képviselővel történő együttműködés biztosítása;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- a Társaság jogi szolgáltatásainak lebonyolítása, szerződés esetén napi kapcsolattartás a külső jogi képviselővel;
- a működést biztosító szabályzatok előkészítése, egyeztetéseket követő véglegesítése, kiadásuk biztosítása, valamint azok módosításának, visszavonásának koordinálása;
- a Társaság működésének elősegítése érdekében közreműködés a gazdasági és egyéb döntések, határozatok jogi szempontból történő előkészítésében;
- igazgatósági utasítások törvényességi ellenőrzése, jóváhagyása;
- a működést biztosító szabályzatok, igazgatói utasítások naprakész nyilvántartása;
- jogi szempontból közreműködés a szerződések előkészítésében, véleményezésében, kiegészítésében, felülvizsgálatában és megkötésében,
- közreműködik a Társaság feladatkörét érintő előterjesztések előkészítésében;
- külső jogi képviselőn keresztül koordinálja a jogi képviseletet bíróság, közigazgatási szerv, más hatóság és szerv előtt, valamint harmadik személlyel szemben;
- lefolytatja a feladatkörébe utalt eljárásokat;
- az ügykörben tudomására jutott jogsértésekre felhívja az Igazgatóság figyelmét és azok megszüntetésére javaslatot tesz;
- közreműködés a Társaság által kezdeményezett fegyelmi ügyek vizsgálatában, illetve az ezekkel összefüggésben keletkező határozatok és jegyzőkönyvek elkészítésében;
- közreműködik és biztosítja a Társasághoz érkező közérdekű vagy szolgáltatásaihoz köthető:
 - kérdések,
 - bejelentések,
 - kérelmek,
 - panaszok illetve
 - a fentiekkel kapcsolatos ügyekkivizsgálását és megválaszolását együttműködve a Társaság érintett szervezeti egységeivel;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Stratégiai igazgató feladatként meghatároz.

Az Igazgatóság megbízására a Társaság jogi feladatait külső, arra jogosult vállalkozó is végezheti.

A Jogi ágazat munkavállalói és megbízottjai kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni, kiemelten kötelesek szakmai támogatással és tanácsadással segíteni azok feladatait.

A Jogi ágazatba tartozó munka- és feladatkörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Jogi ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.4.4. Környezetirányítási ágazat

A Környezetirányítási ágazat közvetlenül a Stratégiai igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Szakmai vezetője a főkertész, aki szervezetileg közvetlenül a Stratégiai igazgató alá tartozik, közvetlenül a Stratégiai igazgatónak tartozik beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Környezetirányítási ágazat főbb feladatai:

- külterület kezelése, kertészeti feladatok szervezése és irányítása;
- a fürdő tulajdonában lévő üvegházakban a kertészeti munkák elvégzése vagy elvégeztetése;
- a fürdő pihenő és zöldterületeinek talaj és növényállományának, ültetvényeinek ápolása;
- zöldhulladék gyűjtésének szervezése, a hulladék elszállításának irányítása;
- az eltávolításra kerülő fák kivágásához szükséges szakvélemények, engedélyek stb. beszerzése;
- kommunális hulladék gyűjtésének szervezése, a hulladék elszállításának irányítása;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- veszélyes hulladék gyűjtésének szervezése, a hulladék elszállításának irányítása;
- környezetirányítási rendszer működtetése, a megfogalmazott szabályok betartása és betartatása;
- gondoskodás a környezetirányítási rendszer naprakészen történő tartásáról, valamint lejáratkori megújításáról;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Stratégiai igazgató feladatként meghatároz.

A Környezetirányítási ágazat munkavállalói kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni.

A Környezetirányítási ágazatba tartozó munkakörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Környezetirányítási ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.4.5. Stratégiai ágazat

A Stratégiai ágazat közvetlenül a Stratégiai igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Szervezetileg közvetlenül a Stratégiai igazgató alá tartozik, munkavállalói közvetlenül a Stratégiai igazgatónak tartoznak beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Stratégiai ágazat a feladatellátását két területen végzi:

- pályázati- és projektmenedzsment
- szervezetfejlesztési

A Stratégiai ágazat főbb feladatai:

- közreműködik a pályázati lehetőségek felkutatásában, előkészítésében, koordinációjában;
- segíti más szervezetekkel (önkormányzat, gazdasági társaság, egyéb szervekkel) közös – konzorciumi pályázatok előkészítését;
- részt vesz a terveket előkészítő munkacsoportokban;
- ellátja a szervezet által beadandó a pályázati dokumentációk összeállítását;
- ellátja a nyertes, megvalósítás alatt lévő projektek projektmenedzsment feladatait;
- napra készen nyomon követi a projektek, a pályázati források felhasználását, részt vesz az elszámolásokban együttműködve a szakmai és a pénzügyi szakterülettel;
- koordinálja a különböző fejlesztési célú támogatások pályázataihoz szükséges speciális szakmai ismereteket igénylő külső szervezet vagy szakértő megkeresését, előkészíti a megbízását;
- elemzi és értékeli a projektek végrehajtásának tapasztalatait;
- részt vesz a Társaság fejlesztési és üzemeltetési, valamint az ingatlanvagyon gazdálkodási rövid- és hosszú távú terveinek előkészítésében és egyeztetésében;
- véleményezi a fejlesztések megvalósításával kapcsolatos pályázati elképzeléseket;
- javaslatot tesz a Társaság szolgáltatási, fejlesztési és Társasági divízióinak folyamatos működését, esetleg fejlesztését érintő kérdésekben;
- javaslatot tesz és közreműködik a Társaság középtávú és éves, operatív tervét alapvetően meghatározó teendők megállapításában;
- a Társaság gazdaságos működtetése és szolgáltatási színvonalának fejlesztése érdekében kezdeményezően közvetlenül részt vesz a Társaság vezetésében és javaslatokat dolgoz ki;
- szervezi és meghatározza a Vállalkozás irányításának javasolt módszerét, az egységek kapcsolatrendszerét, valamint az adatszolgáltatási kötelezettségek és az információ áramlás útját;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- javaslatot tesz a legalkalmasabb szervezeti forma kialakítására;
- a vagyongazdálkodási stratégia, tervek készítése;
- fürdőfejlesztési koncepció készítése, részvétel a koncepció egyes elemei megvalósításának szervezésében;
- ingatlanfejlesztések vizsgálata, előkészítése, fejlesztési és hasznosítási tervek készítése;
- szakmai anyagok, beérkezett levelek, kimenő iratok napi szintű irat- és dokumentumok kezelése;
- minden, amit az Igazgatóság vagy a Stratégiai igazgató feladatként meghatároz.

Az Igazgatóság megbízására a Társaság pályázati- és projektmenedzsment, valamint szervezetfejlesztési feladatait külső, arra jogosult vállalkozó is végezheti.

A Stratégiai ágazat munkavállalói és megbízottjai kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni, kiemelten kötelesek szakmai támogatással és tanácsadással segíteni azok feladatait.

A Stratégiai ágazatba tartozó munka- és feladatkörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Stratégiai ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

5.4.6. Turisztikai ágazat

A Turisztikai ágazat közvetlenül a Stratégiai igazgatóhoz rendelt szervezeti egység. Vezetője az utazásszervező (mint ágazatvezető), aki szervezetileg közvetlenül a Stratégiai igazgató alá tartozik, munkavállalói közvetlenül a Stratégiai igazgatónak tartoznak beszámolási és jelentéstételi kötelezettséggel.

A Turisztikai ágazat főbb feladatai:

- utazási iroda üzemeltetése, ellátja az utazásszervezéssel kapcsolatos feladatokat;
- belföldi utazásszervezői tevékenysége fejlesztése;
- az értékesítési rendszer kialakítása, megindítása és működtetése;
- a turisztikai piac sajátosságainak ismeretében programok szervezése, kínálata, utazási csomagok összeállítása (egyéni vagy csoportos, üzleti- vagy magánutasok részére);
- szervezi a be- és kiutazásokat;
- kezeli az utazási programhoz kapcsolódó dokumentumokat;
- az eladható termék (ajánlatok) szakmai elkészítése, kiajánlása, az egész folyamat koordinálása és visszaellenőrzése;
- az értékesítési rendszer fejlesztése, valamint hatékonyságának folyamatos javítása;
- a hírlevél-küldő rendszer működése, felépítésének fejlesztése, a hírlevél-küldő rendszer hatékonyságának folyamatos javítása;
- többnyelvű információs és reklámanyagok előkészítése a Marketing ágazattal együttműködve;
- az új szolgáltatások felügyelete a bevezetés időszakában;
- utazásszervezői tevékenységre kialakított honlap karbantartása, tartalmának folyamatos szerkesztése, szükség szerinti fejlesztése;
- a közösségi médiafelületeken való megjelenés biztosítása a Marketing ágazattal együttműködésben;
- részvétel kiállításokon és vásárokon, a Harkány Travel Utazási Iroda népszerűsítése;
- részvétel egyéb turisztikai rendezvények megszervezésében, lebonyolításában, koordinálásában;

Harkányi Gyógyfürdő Zrt. – Szervezeti és Működési Szabályzat

- minden, amit az Igazgatóság vagy a Stratégiai igazgató feladatként meghatároz.

A Turisztikai ágazat munkavállalói és megbízottjai kötelesek a Társaság szervezeti egységeivel folyamatosan együttműködni, kiemelten kötelesek szakmai támogatással és tanácsadással segíteni azok feladatait.

A Turisztikai ágazatba tartozó munka- és feladatkörökre vonatkozó hatásköröket, az ellátandó feladatokat, valamint a felelősség részletes szabályait az adott munkakör munkaköri leírása szabályozza.

A Turisztikai ágazat működésének részletszabályai a vonatkozó ágazati ügyrendben kerülnek rögzítésre.

6. Záró rendelkezések

A Társaság működését a jelen SZMSZ, a kialakított belső kontroll rendszer, a hatályos szabályzatok, az igazgatósági határozatok és utasítások határozzák meg.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a Társaság Igazgatóságának határozata (___/2026. (___) alapján, a Felügyelőbizottság (___/2026. (___), a Közgyűlés (___/2026. (___) számú határozatával, 2026. _____ napján lép hatályba, s ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Társaság 2024. december 03. napján kelt Szervezeti és Működési Szabályzata.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat kihirdetéséről a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. jogi és stratégiai feladatok ellátásáért felelős igazgatója köteles gondoskodni, a Harkányi Gyógyfürdő Zrt. belső, külön erre a célra létrehozott, és a társaság munkavállalói számára közvetlenül és korlátozásmentesen elérhető meghajtón (*Elérési útvonal //J: mindenki/szabályzatok*), valamint a társaságnál helyben szokásos egyéb módon.

Harkány, 2026. _____.

.....
Igazgatóság elnöke

A Társaság szervezeti felépítése

KÜLÖN MELLÉKLETBEN

HARKÁNYI GYÓGYFÜRDŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

24. számú módosítással egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

PREAMBULUM

A Pécsi Törvényszék, mint Cégbíróság a **Cg.02-10-060174** cégjegyzék számon jegyezte be a Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban Társaság).

A társaság 2026. május 22. napján közgyűlést tartott, a közgyűlésen a 145-149/2026. (V.22.) számú és a 151-152/2026 (V.22.), a 154/2026 (V.22.), a 156/2026 (V.22.), 158-159/2026 (V.22.) önkormányzati határozatok alapján a **1-4/2026. (V.22.) számú és a 11/2026. (V.22.) számú** közgyűlési határozataival az alapszabályt módosította, és egységes szerkezetbe foglalta az alábbiak szerint.

Alapszabály

24. számú módosítással egységes szerkezetben

A társaság részvényesei:

1./Név: **Harkány Város Önkormányzata**

Székhely: 7815 Harkány, Petőfi Sándor u. 2.-4.

Képviselőre jogosult neve: Baksai Endre Tamás polgármester

2./Cégnév: **F-L Immo Ingatlanfenntartó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cégjegyzékszám (nyilvántartási szám): Cg.01-09-880603

Székhely: 1124 Budapest, Fürj utca 2.

Képviselőre jogosult neve: Hans-Peter Frauenhoffer ügyvezető

Anyja neve: Susanne Kihm

Kézbesítési megbízottja: Szécsényi Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Budai László utca 12.)

I.

A Társaság elnevezése

A Társaság cégneve: **Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Annak rövidítésére használt címszó: **Harkányi Gyógyfürdő Zrt.**

Idegen nyelvű névhasználat:

- | | | |
|-----|-------------|---|
| a./ | németül: | Heilbad HARKÁNY Aktien Gesellschaft |
| | rövidített: | Heilbad HARKÁNY AG |
| b./ | angolul: | JOINT STOCK COMPANY OF THE SPA OF HARKÁNY |
| | rövidített: | HARKÁNY COMPANY |
| c./ | szerbül: | HARKANYSKA LEKOVITA BANJA |
| | | AKTIONARSKO DRUTVO |
| | rövidített: | HARKANYSKA LEKOVITA BANJA A.D. |
| d./ | horvátul: | HARKANYSKO LJEKOVITO KUPALSTE DIONIÚARSKO |
| | | DRISTVO |

rövidített:

HARKANYSKO LJEKOVITO KUPALSTE D.D.

II.

A Társaság székhelye, telephelye, elektronikus elérhetősége, alapításának időtartama

A Társaság székhelye: **7815 Harkány Kossuth L. u. 7.**

A Társaság telephelye: **7815 Harkány Kossuth L. u. 5.**

A társaság elektronikus elérhetősége: info@harkanyfurdo.hu

A Társaság időtartama:

A Társaság határozatlan időre alakul. Üzleti tevékenységét 1997. január 1.-én kezdte meg. Az üzleti évek minden év január 1.-étől december 31.-ig tartanak.

III.

A Társaság tevékenységi körei

A Társaság tevékenységi körei:

**8696'25 Hagyományos, kiegészítő és alternatív
gyógyászati ellátás (főtevékenység)**

Egyéb tevékenységi körök:

0113 '25 Zöldségféle, dinnye, gyökér-, gumósnövény termesztése

0125'25 Egyéb fán és bokron termő gyümölcs, héjas termésű gyümölcs termesztése

0130'25 Növényi szaporítóanyag termesztése

0163'25 Betakarítást követő szolgáltatás és vetési célú magfeldolgozás

1107'25 Üdítőital, ásványvíz gyártása

3530'25 Gőzellátás, légkondicionálás

3600'25 Víztermelés, -kezelés, -ellátás

4649'25 Egyéb háztartási cikk nagykereskedelme

4690'25 Vegyes termékkörű nagykereskedelem

5510'25 Szállodai szolgáltatás

5520'25 Üdülési célú és egyéb rövid távú szálláshely-szolgáltatás

5590'25 Egyéb szálláshely-szolgáltatás

6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

6812'25 Ingatlanfejlesztés

7020'25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás

7311'25 Reklámügynöki tevékenység

7312'25 Médiareklám

7721'25 Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése

7722'25 Egyéb személyi használatú, háztartási cikk kölcsönzése

7912'25 Utazásszervezés

8621'25 Háziorvosi ellátás

8622'25 Szakorvosi járóbeteg-ellátás

9312'25 Sportegyesületi tevékenység

9623'25 Fürdő-, szauna-, gőzfürdő-szolgáltatás

9699'25 M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás

5610'25 Éttermi, mozgó vendéglátás

IV.
A Társaság jegyzett tőkéje (Alaptőkéje)

A Társaság jegyzett tőkéje: **884.000.000.- Ft, azaz nyolcszáznyolcvannégymillió forint.**

Az alaptőkéből pénzbeli hozzájárulás összege: **222.400.000.- Ft, azaz kettőszáz huszonkettőmillió-négyszázezer forint.**

A nem pénzbeli hozzájárulás összege: **661.600.000.- Ft, azaz hatszázhatvanegymillió-hatszázezer forint.**

A nem pénzbeli hozzájárulás (apport) tárgyát és értékét a mellékelt apportjegyzék tartalmazza.

A nem pénzbeli hozzájárulást a Társaság tevékenysége megkezdése napjáig az apportot szolgáltató köteles a Társaság rendelkezésére bocsátani. Jelen módosításnál a Közgyűlés megállapítja, hogy a Társasági törvény szerint az apport teljes egésze rendelkezésre áll.

A részvények száma, névértéke, sorozata:

A részvénytársaság jegyzett tőkéje:

**„A” sorozatú: 784 db 1.000.000.-Ft-os,
„B” sorozatú: 100 db 500.000.-Ft-os,
„C” sorozatú: 500 db 100.000.-Ft-os
névértékű névre szóló törzsrészvényből áll.**

A részvény tartalmazza a 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) előírtakat. A részvények nyomdai úton kerülnek előállításra. A névre szóló részvény átruházása a Társasággal szemben akkor hatályos, ha az átruházás tényét és az új tulajdonos nevét a Részvénykönyvbe bejegyezték.

V.

Zártkörű alapítás

A IV. pontban meghatározott részvények a részvényesek között az alábbiak szerint oszlanak meg:

Részvényes	Részvényei száma, típusa	Szavazatai száma	%
Harkány Város Önkormányzata	500 db 100.000.- Ft-os, 99 db 500.000.- Ft-os, 784 db 1.000.000.- Ft-os	88.350	99,94
F-L IMMO Korlátolt Felelősségű Társaság	1 db 500.000.- Ft-os	50	0,06
Összesen:	500 db 100.000.- Ft-os, 100 db 500.000.- Ft-os, 784 db 1.000.000.- Ft-os	88.400	100

Kisebbségi jogok

Azok a tagok (részvényesek), akik a szavazatok legalább öt százalékával rendelkeznek, a társaság legfőbb szervének összehívását - az ok és cél megjelölésével - bármikor kérhetik. A társasági szerződés ezt a jogot a szavazatok kisebb hányadát képviselő tagoknak (részvényeseknek) is megadhatja. Ha az ügyvezetés az indítványban foglaltaknak harminc napon belül nem tesz eleget, a gazdasági társaság legfőbb szervének ülését az indítványtevő tagok kérelmére, a kérelem benyújtásától számított harminc napon belül a cégbíróság hívja össze, vagy az ülés összehívására az indítványtevő tagokat jogosítja fel. A kérelemnek helyt adó cégbírósági végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

A cégbíróság a társaság legfőbb szerve ülésének összehívására csak akkor köteles, ha az indítványtevő tagok (részvényesek) a szükséges költségeket megelőlegezik, és biztosítják az ülés megtartásának egyéb feltételeit is. A gazdasági társaság legfőbb szerve dönt arról, hogy a gazdasági társaság legfőbb szerve ülésének összehívásával felmerült költségeket a gazdasági társaság vagy az ülést összehívók viselik.

Ha a gazdasági társaság legfőbb szerve elvetette azt az indítványt, hogy az utolsó, számviteli törvény szerinti beszámolót vagy az utolsó két év ügyvezetésében előfordult valamely eseményt - ideértve a minősített befolyásszerző (Ptk. 3:324. §) által érvényesített tartósan hátrányos üzletpolitikát is - könyvvizsgáló vizsgálja meg, illetve, ha a legfőbb szerv szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány kérdésében a határozathozatalt mellőzte, ezt a vizsgálatot a társaságnak a szavazatok legalább öt százalékával rendelkező tagjai (részvényesei) kérelmére a cégbíróság elrendeli.

A kérelmet - jogvesztés terhe mellett - a legfőbb szerv ülésének napjától számított harminc napon belül kell előterjeszteni. A kérelemnek helyt adó döntés esetében a könyvvizsgálót a cégbíróság jelöli ki, ennek költségeit a gazdasági társaság köteles előlegezni.

A kérelem alapján a cégbíróság a társaság választott könyvvizsgálóját (Ptk. 3:129. §) nem jelölheti ki. A gazdasági társaság legfőbb szerve dönt arról, hogy a könyvvizsgáló tevékenységével felmerült költségeket a gazdasági társaság vagy a vizsgálatot indítványozók viselik-e.

Ha a gazdasági társaság legfőbb szerve elvetette azt az indítványt, hogy a társaságnak a tagok, a vezető tisztségviselők vagy a felügyelő bizottsági tagok, illetve a társaság választott könyvvizsgálója ellen támasztható követelése érvényesítésre kerüljön, továbbá, ha a társaság legfőbb szerve a szabályszerűen bejelentett ilyen indítvány tárgyában a határozathozatalt mellőzte, a követelést a társaságnak a szavazatok legalább öt százalékával rendelkező tagjai (részvényesei) a legfőbb szerv ülésének napjától számított harminc napon belül - jogvesztés terhe mellett a gazdasági társaság nevében keresettel maguk érvényesíthetik.

VI.

A Társaság Közgyűlése

1./ A közgyűlés a részvénytársaság legfőbb szerve, amely a részvényesek összességéből áll.

2./ A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a) döntés az alapító okirat megállapításáról és módosításáról;
- b) döntés a részvénytársaság működési formájának megváltoztatásáról;
- c) a részvénytársaság átalakulásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása;
- d.) az Igazgatóság tagjainak, továbbá a felügyelő bizottság tagjainak, és a könyvvizsgálónak a megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása;
- d) a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
- e) döntés osztalékfelvételéről;
- f) döntés a nyomdai úton előállított részvény dematerializált részvénné történő átalakításáról;
- g) az egyes részvénytársaságokhoz fűződő jogok megváltoztatása, illetve az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása;
- g) döntés az átváltoztatható vagy jegyzési jogot biztosító kötvény kibocsátásáról;
- h) döntés az alaptőke felemeléséről;
- i) döntés az alaptőke leszállításáról;
- l) döntés a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának kizárásáról;
- m) döntés minden olyan kérdésben, amit törvény, az alapszabály vagy a szervezeti és működési szabályzat a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.**

3./ A közgyűlést az alapszabályban meghatározott gyakorisággal, de legalább évente egyszer össze kell hívni. Szükség esetén rendkívüli közgyűlés bármikor összehívható. A közgyűlést az igazgatóság elnöke hívja össze.

A közgyűlést az alapszabályban meghatározott módon, a közgyűlés kezdő napját legalább tizenöt nappal megelőzően a részvényeseknek küldött meghívó útján kell összehívni. A közgyűlésre szóló meghívó elektronikus úton is megküldhető.

A meghívó tartalmazza:

- a) a részvénytársaság cégnevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés időpontját és helyét;
- c) a közgyűlés megtartásának módját;
- d) konferencia-közgyűlés esetén a szavazási meghatalmazott nevét, elérhetőségét;
- e) a közgyűlés napirendjét;
- f) a szavazati jog gyakorlásához az alapszabályban előírt feltételeket;
- g) a közgyűlés határozatképtelensége esetére a megismételt közgyűlés helyét és idejét.

A közgyűlés helye, ha az alapszabályban eltérően nem rendelkezik, a részvénytársaság székhelye vagy telephelye.

A közgyűlésen megjelent részvényesekről jelenléti ívet kell készíteni, amelyen fel kell tüntetni a részvényes, illetve képviselője nevét (cégét) és lakóhelyét (székhelyét) valamint a közgyűlés időtartama alatt a jelenlévők személyében bekövetkezett változásokat. A jelenléti ívet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti.

A közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben - az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában - a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes. A nem

határozatképes és a megismételt közgyűlés között - az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában - legalább három napnak kell eltelnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb, mint huszonegy nap.

Az alapszabály módot adhat a közgyűlés felfüggesztésére. Ha a közgyűlést felfüggesztik, azt harminc napon belül folytatni kell. Ebben az esetben a közgyűlés összehívására és a közgyűlés tisztségviselőinek megválasztására vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. A közgyűlést csak egy alkalommal lehet felfüggeszteni.

A közgyűlésnek az 1./ pont a)-c), h) és k) alpontjaiban felsorolt ügyekben, ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a határozati javaslatot legalább háromnegyedes többséggel kell elfogadnia.

Ha az alapszabály módosítására az alaptőke felemeléséről vagy leszállításáról hozott közgyűlési határozat végrehajtásával összefüggésben, az alaptőke nagyságának meghatározása végett kerül sor, a közgyűlésnek az alapszabály módosítására vonatkozó jóváhagyó döntése az alaptőke felemelésével vagy leszállításával összefüggő közgyűlési határozat elfogadásával megadottnak tekintendő.

Az alapszabályt eltérő rendelkezése hiányában a közgyűlés olyan határozata, amely valamely részvénytársasághoz kapcsolódó jogot hátrányosan változtat meg, akkor hozható meg, ha ahhoz az érintett részvénytársaságok részvényesei írásban, külön is hozzájárulnak.

Ennek során a részvényhez fűződő szavazati jog esetleges korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések - ide nem értve a Ptk. 3:225. § szerint kizárt szavazati jogosultságot - nem alkalmazhatók.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza:

- a) a részvénytársaság cégnevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés megtartásának módját, helyét és idejét;
- c) a közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyvvezetőnek, a jegyzőkönyv hitelesítőjének és a szavazatszámállóknak a nevét;
- d) a közgyűlésen lezajlott fontosabb eseményeket, az elhangzott indítványokat;
- e) a határozati javaslatokat, az azokra leadott szavazatok és ellenszavazatok számát, valamint a szavazástól tartózkodók számát.

A jegyzőkönyvet a jegyzőkönyvvezető és a közgyűlés levezető elnöke írja alá, és legalább egy erre megválasztott, jelen lévő részvényes hitelesíti.

Az Igazgatóság a közgyűlési jegyzőkönyvnek vagy kivonatának egy hiteles példányát, a jelenléti ívet a közgyűlés befejezését követő harminc napon belül köteles a cégbírósághoz benyújtani.

Bármely részvényes a közgyűlési jegyzőkönyvből kivonat vagy másolat kiadását kérheti az Igazgatóságtól.

4./ A Közgyűlés megtartható oly módon is, hogy a részvényesek a közgyűlésen nem közvetlen személyes jelenléttel, hanem erre alkalmas, a részvényesek közötti párbeszédet, illetve vitát korlátozás nélkül lehetővé tevő hangot és képet közvetítő elektronikus hírközlő eszköz közvetítésével vesznek részt, amely a személyes részvétellel egyenértékű részvényesi

joggyakorlásra ad lehetőséget. A konferencia-közgyűlés megtartása során nem alkalmazhatók olyan elektronikus hírközlő eszközök, illetve a közgyűlés nem tartható meg olyan feltételekkel, amelyek nem teszik lehetővé a konferencia-közgyűlésen részt vevők személyének megállapítását, továbbá nem alkalmazhatók olyan feltételek, amelyek valamely részvényes vagy a részvényesek meghatározott csoportja tekintetében hátrányos különbségtételt eredményeznek.

A részvényesek szabadon döntenek saját részvételük módjáról. Ilyen esetben azoknak a részvényeseknek, akik a közgyűlésen személyesen vesznek részt, e szándékukat legalább öt nappal a közgyűlés napja előtt be kell jelenteniük a részvénytársaságnak. Mindazokat a részvényeseket, akik e szándékukról a részvénytársaságot határidőben nem tájékoztatják, úgy kell tekinteni, mint akik a közgyűlésen telekommunikációs kapcsolaton keresztül vesznek részt.

A közgyűléssel, illetve a telekommunikációs kapcsolat biztosításával összefüggésben a részvénytársaságnál felmerülő költségeket a részvénytársaság viseli, azok a részvényesekre nem háríthatók át.

Nem tartható konferencia-közgyűlés olyan internet kapcsolat közbeiktatásával, amely a hangot és a képet nem közvetíti. Nem tartható konferencia-közgyűlés, ha a részvénytársaságnak a szavazatok legalább öt százalékával rendelkező részvényesei - az ok megjelölésével - írásban ez ellen, a közgyűlés megtartása előtt legalább öt nappal tiltakoznak, és egyben kérik a közgyűlés hagyományos módon történő megtartását.

A konferencia-közgyűlés megnyitása előtt a közgyűlésen közvetlen személyes jelenléttel részt venni kívánó részvényesek részvényesi jogosultságát a részvénykönyv adatai alapján ellenőrizni kell. A közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek személyazonossága az alábbiak szerint ellenőrizendő: A konferencia-közgyűlés megnyitása előtt a közgyűlésen telekommunikáció eszköz útján részt venni kívánó részvényesek részvényesi jogosultságát a részvénykönyv adatai alapján ellenőrizni kell, oly módon, hogy a telekommunikációs eszközzel részt venni kívánó részvényest a részvénykönyv adataira nyilatkoztatni kell, amelyet a személyes jelenléttel résztvevők a Közgyűlés helyszínén lévő részvénykönyvvel egyeztetve ellenőriznek, továbbá nyilatkoztatni kell személyi adataira is, amelyeket a személyes jelenléttel résztvevők a Közgyűlés helyszínén rendelkezésre álló, a részvénytársaságnak a részvényesek személyi adatait tartalmazó okirataival egyeztetve ellenőriznek.

A közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek szavazásának módja és a szavazás eredményének hiteles megállapítása:

A közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek egyértelmű „igen” vagy „nem” illetve „tartózkodom” szavak közlésével és e szavak nyomtatott betűkkel a telekommunikáció eszköz vételi és továbbító egységének képernyőjén jól látható módon fehér színű lapra történő írásával készített szavazótábla egyidejű felmutatásával szavaznak. Amennyiben a hanggal és képpel jelzett szavazatra vonatkozó kifejezések nem egyeznek a szavazat érvénytelen. Amennyiben a közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek is szavaznak, az előre szavazatszámításra megválasztott részvényes a telekommunikációs kapcsolat útján leadott szavazatokat a személyes jelenléttel szavazók szavazataihoz hozzászámítja, a szavazás módjainak külön jelzésére a határozathozatalt követő szavazatszámok megállapításakor nincs szükség.

A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztásakor a szavazás módjára vonatkozó rendelkezéseket értelemszerűen alkalmazni kell. Amennyiben a tisztségviselők megválasztásakor a közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek is vannak, azt oly módon kell végrehajtani, hogy „igen” és „nem” illetve „tartózkodom” szavazatok legyenek leadhatók.

A részvényest megillető felszólalási és javaslattételi jog gyakorlását biztosítani kell a közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek számára is, így hang és kép útján a személyes jelenléttel egyező módon tehetnek nyilatkozatot, a más telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek és a személyesen jelenlévő részvényesek nyilatkozatai számukra elérhetőek kell legyenek. Minden esetben nyilatkoztatni kell a közgyűlésen telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényeseket arra nézve, hogy minden a Közgyűlésen (a más telekommunikációs kapcsolat útján részt vevő részvényesek és a személyesen jelenlévő részvényesek részéről) elhangzott közlés, tény, adat, információ, határozat eljutott-e hozzájuk.

A konferencia-közgyűlésen elhangzottakat és a hozott határozatokat hiteles módon úgy kell rögzíteni, hogy az utóbb is ellenőrizhető legyen. Ha a közgyűlésen elhangzottakról felvétel készült, azonban a közgyűlésen hozott határozatot be kell nyújtani a cégbírósághoz, a felvétel alapján jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az igazgatóság hitelesít.

A részvényesek a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben közgyűlés tartása nélkül írásban vagy más, a döntéshozatal során tett jognyilatkozatok bizonyítására alkalmas eszköz felhasználásával is határozhatnak.

A közgyűlés tartása nélkül döntésre bocsátott határozatok tervezetét a részvényeseknek az igazgatóság írásban köteles megküldeni úgy, hogy a döntésre a részvényeseknek - alapszabály eltérő rendelkezése hiányában - legalább nyolc nap álljon rendelkezésre.

A részvényesek e határidő eltelte előtt küldhetik meg írásban szavazatukat.

A szavazásra megszabott határidő utolsó napját követő három napon belül vagy ha valamennyi részvényes szavazata ezt megelőzően érkezik meg, akkor e naptól számított három napon belül a részvénytársaság igazgatósága megállapítja a szavazás eredményét és azt további három napon belül írásban közli a részvényesekkel.

Kétség esetén a döntésre bocsátott határozattervezeteknek a részvényesekhez történt megérkezését a részvénytársaság, a szavazatnak a határidő letelte előtt történő elküldését és a részvénytársasághoz történt megérkezését a részvényes köteles bizonyítani.

A részvénytársaságnak a szavazatok legalább öt százalékával rendelkező részvényeseinek a kérésére össze kell hívni a közgyűlést a határozattervezetek megtárgyalására.

A közgyűlés tartása nélkül történő határozathozatalra a közgyűlésre vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandók.

A részvényesek a nem szabályosan összehívott, illetve megtartott ülésen elfogadott határozatot - legkésőbb az ülés napjától számított harminc napon belül - egyhangú határozattal érvényesnek ismerhetik el.

VII. A Társaság ügyvezetése

A Részvénytársaság ügyvezetését az Igazgatóság látja el. Az Igazgatóság három természetes személy tagból áll, akiket a Közgyűlés választ meg határozatlan, vagy határozott időre.

Az Igazgatóság Elnökét maga választja tagjai közül.

Az Igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az Igazgatóság tagjai képviseleti jogának korlátozása, megosztása, és nyilatkozatának feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötése harmadik személyekkel szemben nem hatályos. Az Igazgatóság valamennyi tagja önálló cégjegyzésre jogosult, és fizetőképességi nyilatkozat tételére köteles. Az Igazgatóság tagjai feladatkörüket a vezető tisztségviselőktől elvárható gondossággal és társaság érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek ellátni.

Az Igazgatóság határozatait a jelenlévők szótöbbségével hozza, azzal, hogy elektronikus úton történő döntéshozatal esetén egyhangú döntés szükséges.

Az Igazgatóság tagjai megbízásukat megbízási jogviszony keretein belül látják el,

Az Igazgatóság az ügyvezetésről, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább évente egyszer a Közgyűlés, legalább háromhavonta a Felügyelőbizottság részére jelentést készít. A Közgyűlés évente napirendre *tűzheti* az Igazgatóság előző üzleti évben végzett munkájának értékelését, és ennek alapján *határozhat* az Igazgatóság tagjai részére megadható felmentvény tárgyában.

Az Igazgatóság tagjainak, valamint az Igazgatóság Elnökének nevét, lakhelyét, megbízásának időtartamát az Alapszabály *1. számú melléklete* tartalmazza.

VIII. A Társaság ellenőrzése

A Felügyelő Bizottság ellenőrzi a Társaság működését.

A Felügyelő Bizottság 5 tagból áll, tagjait a Közgyűlés választja meg a megválasztástól számított legfeljebb öt évi időtartamra.

A Felügyelő Bizottság határozatképes, amennyiben a testület ülésén *legalább három* felügyelő bizottsági tag részt vesz. Határozatképtelenség esetén 5 napon belül megismételt ülést kell tartani azonos napirenddel, amely ülésre a tagok e-mail, telefax vagy távirati úton is meghívhatók.

Felügyelő bizottsági taggá részvényes, illetve részvényesen kívül más is választható. A részvénytársaság dolgozóját a Közgyűlés nem választhatja meg a Felügyelő Bizottság tagjává. 200 főt meghaladó dolgozói létszám esetén a Felügyelő Bizottság egyik tagját a dolgozók választják maguk közül.

A Felügyelő Bizottság tagjai közül elnököt választ. A Felügyelő Bizottság üléseit az elnök hívja össze. A Felügyelő Bizottság ügyrendjét maga állapítja meg, azt a Közgyűlés hagyja jóvá.

A felügyelő bizottság tagjainak számát, nevét, lakóhelyét, megbízásának időtartamát az Alapszabály 2. számú melléklete tartalmazza.

A Felügyelő Bizottság hatásköre:

A Társaság ellenőrzése keretében az igazgatóság elnökétől, a Társaság vezető állású dolgozóitól felvilágosítást, vagy jelentést kérhet, melyet a vezető állású dolgozók és az igazgatóság elnöke 15 napon belül írásban kötelesek teljesíteni.

A Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, vagy a Társaság költségére szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelő Bizottság a Közgyűlés elé terjesztett valamennyi fontosabb jelentést, továbbá mérleget, a vagyonkimutatást és az éves tervet köteles megvizsgálni.

A vizsgálat eredményéről a Felügyelő Bizottság elnöke számol be, a mérleg és az éves terv esetében írásos beszámolót készít.

A mérlegről és a nyereség felosztásáról, továbbá az éves tervről a Közgyűlés a Felügyelő Bizottság beszámolójának ismeretében határozhat.

A Felügyelő Bizottság a Társaság érdekében tájékoztathatja a Közgyűlést. Köteles tájékoztatni a Közgyűlést, ha jogszabályba, az Alapító okiratba ütköző intézkedést vagy mulasztást tapasztal, illetve a Társaság érdekeit sértő intézkedés, mulasztás, vagy visszaélés esetén.

IX.

A könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálóját a társaság Közgyűlése választja meg a megválasztástól számított legfeljebb öt évre. A könyvvizsgáló betekinthez a Társaság könyveibe és irataiba, vezető állású dolgozóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság pénztárát, bankszámláját, szerződéseit megvizsgálhatja. Ellenőrizheti az esetleges értékpapír állományt és az árukészletet.

A könyvvizsgáló részt vehet a Felügyelő Bizottság ülésein.

Megvizsgál minden Közgyűlés elé terjesztett jelentést, abból a szempontból, hogy azok megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak, a pénzügyi és számviteli normáknak, valós adatokat tartalmaznak-e. Különös fontossággal vizsgálja a mérleget, vagyonkimutatást és az éves beszámolót.

A könyvvizsgáló megállapításait a mérleg és az éves beszámoló tekintetében írásban is közli. A Közgyűlés csak ezen írásos jelentés ismeretében határozhat ezekben a kérdésekben.

Köteles a Közgyűlés intézkedését kérni, a Felügyelő Bizottság egyidejű tájékoztatása mellett abban az esetben, ha a Társasági vagyon jelentős csökkenése várható, továbbá ha olyan tényről szerez tudomást, amely a Felügyelő Bizottság tagjai törvényben meghatározott felelősségét vonják maguk után.

A könyvvizsgáló jogosult a Közgyűlést tájékoztatni, ha az arra jogosultak azt nem teszik meg. Amennyiben a Közgyűlés a szükséges döntéseket nem hozza meg a könyvvizsgáló erről a

Cégbíróságot értesíti.

A könyvvizsgáló adatait az Alapszabály 3. számú melléklete tartalmazza.

X. Cégjegyzés

A cégjegyzés akként történik, hogy a Társaság igazgatósági tagjai önállóan, egy személyben az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott szöveg fölé nevüket leírják.

XI. A Társaság munkaszervezete

A Társaság munkaszervezetébe a Társasággal munkaviszonyban álló dolgozók tartoznak. A munkaszervezet vezetője az Igazgatóság elnöke.

Az Igazgatóság a Társaság ügyeit a jogszabályok, az Alapszabály, a Közgyűlés Határozatai által meghatározott keretek között vezeti.

A Társasággal munkaviszonyban álló dolgozók felett a munkáltatói jogokat az Igazgatóság elnöke gyakorolja *a szervezeti és működési szabályzatban foglalt eltérésekkel*.

XII. Osztalékfizetés szabályai

A Közgyűlésnek joga van a felosztani rendelt mérleg szerinti nyereségnek a részvényeire jutó arányos részére, az osztalékra.

Az éves mérleget a Közgyűlés hagyja jóvá, ebben kerül meghatározásra a nyereség felosztásának módja, a felosztásra kerülő osztalék mértéke.

Osztalék fizetése esetén a kifizetésre kerülő osztalék összeget az éves mérleg elfogadásától számított 30 napon belül teljesíteni kell.

A Közgyűlést a részvénytársaságnak a Ptk. 3:261. § (1) bekezdése szerint felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényei névértékére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az osztalékfizetésről döntő közgyűlés időpontjában a részvénykönyvben szerepel, kivéve, ha az alapszabály ettől eltérő időpontot határoz meg. Az alapszabály lehetőséget adhat arra, hogy a részvényest megillető osztalék nem pénzbeli vagyoni értékű juttatásként kerüljön teljesítésre.

A részvényes az osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult.

A fentiek alkalmazására az alapszabályban az egyes részvényosztályokra meghatározott külön jogok figyelembevételével kerülhet sor. A Közgyűlés az osztalékfizetésről a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat, melyet előzetesen a felügyelő bizottságnak jóvá kell hagynia.

Két, egymást követő számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása közötti időszakban –ha

- az alapszabály azt megengedi – a Közgyűlés osztalékelőleg fizetéséről akkor határozhat, ha
- a) a számviteli törvény szerint készített közbenső mérleg alapján megállapítható, hogy a részvénytársaság rendelkezik az osztalékelőleg fizetéséhez szükséges fedezettel. A kifizetés azonban nem haladhatja meg az utolsó számviteli törvény szerinti beszámoló szerinti üzleti év könyveinek lezárása óta keletkezett eredménynek a számviteli törvényben foglaltak alapján megállapított, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített összegét és a részvénytársaságnak a számviteli törvény szerint helyesbített saját tőkéje a kifizetés folytán nem csökkenhet az alaptőke összege alá, továbbá
 - b) a részvényesek vállalják az osztalékelőleg visszafizetését, amennyiben utóbb a számviteli törvény szerinti beszámoló alapján - a Ptk. 3:261. § (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel - az osztalékfizetésre nem lenne jogszabályi lehetőség.

XIII. Egyéb rendelkezések

Az Alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Kelt.: Harkány, 2026. Május XX.

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Hosszúné Dávid Éva Margit
alpolgármester
részvényes

**F-L Immo Ingatlanfenntartó és Építőipari
Kft.**
képv.: Hans Peter Fraenhoffer ügyvezető
részvényes
képv.: Dr. Fülöp Krisztina Noémi,
meghatalmazott

ZÁRADÉK

Alulírott **Dr. Kiss Attila ügyvéd** (7621 Pécs Jókai u. 13.) mint a **Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 7815 Harkány Kossuth L. u. 7. szám alatti székhelyű gazdasági társaság meghatalmazott jogi képviselője a Ctv. 51. § (3) bekezdése alapján igazolom, hogy a fenti alapszabály a társaság 2026. május XX. napjától hatályos egységes szerkezetű alapszabálya, amely tartalmazza a közgyűlés 2026. május 22. napján hozott, és a tulajdonosi döntések szerinti határozatainak megfelelő módosításokat. A módosított rendelkezések dőlt betűvel jelölve.

Harkány, 2026. május XX.

Alulírott **Dr. Kiss Attila ügyvéd** (7621 Pécs, Jókai u. 13., kamarai azonosító szám: 36063085) jelen okiratot a 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 43-44. § alapján készítettem és ellenjegyzem Harkányban, 2026.május XX. napján:

Dr. Kiss Attila ügyvéd

A Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Alapszabályának 1. számú melléklete

A részvénytársaság Igazgatóságának Elnöke:

Név: **dr. Muity György**

Anyja neve: László Klára Mária

Adóazonosító jel: 8402160808

Lakcím: 7635 Pécs, Bagoly dűlő 15.

A részvénytársaság Igazgatóságának tagjai:

Név: **Szilágyi Tibor**

Anyja neve: Dr. Diósi Mária

Adóazonosító jel: 8428000549

Lakcím: 7627 Pécs Nagymeszes dűlő 3/4

Név: **Herendi Ferenc**

Anyja neve: Reibli Mária

Adóazonosító jel: 8432252263

Lakcím: 7815 Harkány, Corvin utca 6/A.

Az Igazgatóság tagjainak megbízatása 2024. december 07. napjától határozatlan időtartamra szól.

Alulírott **Dr. Kiss Attila ügyvéd** (7621 Pécs, Jókai u. 13., kamarai azonosító szám: 36063085) jelen okiratot a 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 43-44. § alapján készítettem és ellenjegyzem Harkányban, 2026.05.XX. napján:

Dr. Kiss Attila ügyvéd

A Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Alapszabályának 2. számú melléklete

A Részvénytársaság Felügyelő Bizottsága 5 főből áll:

A Felügyelő Bizottság elnöke és tagja:

1./ Baksai Endre Tamás

anyja neve: Tamás Katalin

lakcíme: 7815 Harkány, Munkácsi Mihály utca 69.

megbízatása: 2024. december 07-től 2029. december 6-ig szól.

A felügyelő bizottság tagjai:

2./ Márton Béla

anyja neve: Rosta Judit

lakcíme: 7815 Harkány, Koppány utca 16.

megbízatása: 2024. december 07-től - 2029. december 06-ig szól.

3./ Remmert Ferenc

anyja neve: Bausz Mária

lakcíme: 7815 Harkány, Tánicsics Mihály utca 30.

megbízatása: 2024. december 07-től - 2029. december 06-ig szól.

4./ Tóth László

anyja neve: Bezsenyi Katalin

lakcíme: 7815 Harkány, Malom telep 1.

megbízatása: 2024. december 07-től - 2029. december 06-ig szól.

5./ dr. Kiss Angéla Emese

anyja neve: dr. Németh Judit

lakcíme: 7815 Harkány, Tánicsics Mihály utca 21.

megbízatása: 2024. december 07-től - 2029. december 06-ig szól.

Alulírott **Dr. Kiss Attila ügyvéd** (7621 Pécs, Jókai u. 13., kamarai azonosító szám: 36063085) jelen okiratot a 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 43-44. § alapján készítettem és ellenjegyzem Harkányban, 2026.05.XX. napján:

Dr. Kiss Attila ügyvéd

A Harkányi Gyógyfürdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Alapszabályának 3. számú melléklete

A részvénytársaság könyvvizsgálója:

Név: **Királyné Demcsák Ágnes**

Anyja neve: Navota Éva

Lakcím: 7636 Pécs Kis utca 1.

Kamarai tagsági száma: 005147

A könyvvizsgáló megbízatása 2022. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig szól.

Alulírott **Dr. Kiss Attila ügyvéd** (7621 Pécs, Jókai u. 13., kamarai azonosító szám: 36063085) jelen okiratot a 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 43-44. § alapján készítettem és ellenjegyzem Harkányban, 2026.05.XX. napján:

Dr. Kiss Attila ügyvéd

Megállapodás

amely létrejött egyrészről:

Harkány Város Önkormányzata (székhely: 7815 Harkány Petőfi Sándor utca 2-4.; adószám: 15724076-2-02; statisztikai számjel: 15724076-8411-321-02, PIR azonosító: 724078; államháztartási egyedi azonosító: 733678; képviseli: Baksai Endre Tamás polgármester), mint átadó (a továbbiakban „Átadó”), másrészről a

Magyar Állam képviseletében eljáró **Nemzeti Vízművek Zrt.** (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.; cégjegyzékszám: 01-10-141112; statisztikai számjel: 28950334-7022-114-01; adószám: 28950334-2-43; képviseli: Haranghy Csaba vezérigazgató), akit a csatolt meghatalmazás alapján képviseli jelen megállapodásban részes Vagyonkezelő, mint átvevő és vagyonkezelésbe adó (a továbbiakban: „Átvevő”), valamint az

BARANYA-VÍZ Víziközmű Szolgáltató Zrt (rövid elnevezés: Baranya- VíZ Zrt., székhely: 7700.Mohács, Bári út.1, cégjegyzékszám:02-10-060389, statisztikai számjel:24257017-3600-114-02, adószám: 24257017-2-02, képviseli: Csollák István vezérigazgató) mint vagyonkezelő (a továbbiakban: **Vagyonkezelő**), (a továbbiakban együtt: „**Felek**”) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Felek előzményként egybehangzóan rögzítik, hogy 2023.05.04. napján a(z) BARANYA-VÍZ Zrt (vagyonkezelő) ellátási területét érintő megállapodás jött létre a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Vízművek Zrt (vagyon átvevő) és Harkány Város Önkormányzata (vagyon átadó) között a víziközmű-szolgáltatás működtetésének biztosítása érdekében, mely

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Baksai Endre Tamás polgármester
Átadó

BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató
Vagyonkezelő

Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.
képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató
Átvevő / Vagyonkezelésbe adó
meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató

Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján
Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ:36085149

megállapodás keretében az Átadó a tulajdonában lévő víziközmű-vagyonba tartozó ingatlanok Átvevő részére – könyv szerinti értéken - történő ingyenes átadására is kötelezettséget vállalt.

2.) Harkány Város Önkormányzata a -án a képviselő-testületi határozatával felhatalmazta a polgármestert a jelen megállapodás megkötésére és aláírására.

3.) Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás tárgyát az alábbi ingatlanok képezik:

település neve	fekvése	helyrajzi szám	megnevezés	természetbeni cím	tulajdoni hányad	terület (m ²)	nyilvántartási érték
Harkány	zárkert	3205/1. hrsz	legelő	7815 Harkány 3205/1. hrsz	1/1	170	1,- Ft

4.) A Felek tényként kívánják rögzíteni, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű, kizárólag az állam, illetőleg a települési önkormányzat tulajdonában állhat. Rögzítik továbbá, hogy a Vksztv. 5/H. § (2) bekezdése alapján az Átadó, mint ellátásért felelős önkormányzat a víziközmű-vagyon, illetve a tulajdonában álló víziközmű működtető eszköz tulajdonjogát térítésmentesen, nyilvántartási értéken történő átvezetéssel is átruházhatja az államra, ha a víziközmű-rendszeren kizárólagos vagy az állammal közös tulajdonnal rendelkezik.

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Baksai Endre Tamás polgármester
Átadó

BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató
Vagyonkezelő

Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.
képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató
Átvevő / Vagyonkezelésbe adó
meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató

Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján
Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ:36085149

5.) Az 1. pontban körülírt megállapodásban foglaltakra és a 4.) pontban hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel, az Átadó jelen megállapodással visszavonhatatlanul, térítésmentes átadás címén átruházza Átvevőre, Átvevő pedig elfogadja a 3.) pontban körülírt ingatlanok ott megjelölt tulajdoni hányadát. Az átadással egyidejűleg az Átvevő az átadott ingatlanokra vagyongazdálkodási jogot alapít a fentnevezett vagyongazdálkodó javára.

6.) Átadó jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Átadó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, a 3.) pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjoga, az ott megjelölt tulajdoni arányban, térítésmentes átadás jogcímén az Átvevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Átvevő jogosult a jelen szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz. A Vksztv. 6. § (3) bekezdése szerint, illetőleg a 87/D. § rendelkezései alapján az állami tulajdonú víziközmű, valamint az ezen törvény 5/H. §-a alapján az állam tulajdonába kerülő víziközmű működtető eszközök és rendszerfüggetlen víziközmű-elemek felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Nemzeti Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság gyakorolja, ezért **Felek kérik, hogy a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a Nemzeti Vízművek Zrt., mint tulajdonosi joggyakorló az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

7.) Felek együttesen kérik, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a **fentnevezett vagyongazdálkodó javára vagyongazdálkodási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a 3.) pontban meghatározott ingatlanok, ugyanezen pontban meghatározott tulajdoni hányadára.**

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Baksai Endre Tamás polgármester
Átadó

BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató
Vagyongazdálkodó

Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.
képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató
Átvevő / Vagyongazdálkodásba adó
meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató

Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján
Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ:36085149

8.) Felek rögzítik, hogy a Magyar Állam - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján - teljes személyes illetékmentességben részesül, illetőleg az állami vagyon vagyongazdálkodási jogának megszerzése, - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés e) pontja alapján - mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól.

9.) Átadó szavatolja, hogy az ingatlanok a tulajdoni lapra bejegyzettekben túlmenően per-, igény- és tehermentesek.

10.) Vagyonkezelő az integrációs megállapodás alapján lépett az - átruházott - ingatlanok birtokába.

11.) Felek rögzítik, hogy Harkány Város Önkormányzata a Magyar Államkincstár törzskönyvi nyilvántartásában szereplő jogi személy, míg az NV Zrt. és a Baranya-Víz Zrt (vagyonkezelő) magyar jogszabályok szerint alapított és működő gazdasági társaságok, amelyeknek szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, egyéb határozat nem korlátozza, nem zárja ki. Az önkormányzat törzskönyvi kivonata és a képviselő aláírás-mintája, míg a társaságok cégkivonata, és a képviselők hiteles cég aláírási nyilatkozata mellékelten csatolásra kerül.

12.) Felek rögzítik, hogy Átvevő a Magyar Állam, így a Vksztv. 6. § (1) bekezdése alapján az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése a számára megengedett, a Nemzeti Vízművek Zrt. ugyanezen § (3) bekezdése alapján jár el. Átvevő képviselője kijelenti, hogy a Nemzeti Vízművek Zrt. Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, és nem áll sem felszámolási-, sem kényszerterelési-, sem végelszámolási-, sem csődeljárás alatt, előadja továbbá, hogy ingatlan szerzési és elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének vele szemben törvényi akadályja nincsen. Átvevő a jelen megállapodás mellékleteként csatolja az aláírásra jogosult aláírás mintáját.

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Baksai Endre Tamás polgármester
Átadó

BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató
Vagyonkezelő

Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.
képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató
Átvevő / Vagyonkezelésbe adó
meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató

Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján
Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ:36085149

13.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átadása az önkormányzat által megadott és a 3.) pontban részletezett nyilvántartás szerinti értéken történik.

14.) Felek megállapítják, hogy a Vksztv. 8. § (3) bekezdése alapján a jelen megállapodással teljesített víziközmű-vagyonátadás az általános forgalmi adó szempontjából közcélú adománynak minősül. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 11. § (3) bekezdése alapján a közcélú adomány nem minősül ellenérték fejében történő termékértékesítésnek, ezáltal ÁFA-fizetési kötelezettség a jelenlegi megállapodás alapján nem keletkezik. Adományozott vállalja, hogy az adomány teljesítéséről a teljesítéskori hatályos adójogszabályok szerint – amennyiben a jogszabályok igazolást írnak elő – igazolást ad ki a tárgyévet követő év január 31-ig.

15.) Felek a jelen szerződés elkészítésével, szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint minden kapcsolódó ügyintézésel meghatalmazzák és megbízzák Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsost (BARANYA-VÍZ Zrt. 7700 Mohács, Bári út 1., KASZ.:36085149). Felek az eljáró jogtanácsost felhatalmazzák, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes földhivatal és az illetékügyi hatóság előtt teljes jogkörrel (azzal a korlátozással, hogy a NAV előtti képviselet kizárólag a B400 adatlap aláírására és benyújtására korlátozódik) eljárjon, amely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd/jogtanácsos ezennel elfogad. Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló elírás, számítási hiba esetén ezen hibáknak közvetlenül a szerződés szövegében kézírás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Jelen okirat tartalmát a felek egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Baksai Endre Tamás polgármester
Átadó

BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató
Vagyonkezelő

Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.
képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató
Átvevő / Vagyonkezelésbe adó
meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató

Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján
Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ.:36085149

16.) Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdon-átruházással, a vagyongazdálkodási jog és a tulajdonosi joggyakorló személyének átvezetésével összefüggésben felmerült valamennyi költséget a Vagyonkezelő fizeti meg.

17.) Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik ellenőrzését és a szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben és a 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerinti ellenőrzéséhez és kezeléséhez.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet/jogtanácsost írásban tájékoztatni.

18.) Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat Felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni.

Harkány Város Önkormányzata
képv.: Baksai Endre Tamás polgármester
Átadó

BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató
Vagyonkezelő

Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.
képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató
Átvevő / Vagyonkezelésbe adó
meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.
képv.: Csollák István vezérigazgató

Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján
Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ:36085149

A jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és szándékukkal mindenben megegyezőt, a kellő felhatalmazások birtokában jóváhagyólag aláírják.,

Mohács, 2026..... napján.

.....
Harkány Város Önkormányzata

Átadó

képv.: Baksai Endre Tamás polgármester

Magyar Állam

Átvevő

NV Zrt.

Haranghy Csaba vezérigazgató,

kinek meghatalmazotti képviselője a jelen megállapodás Vagyonkezelője,

akit képvisel: Csollák István vezérigazgató

.....
BARANYA-VÍZ Zrt

Vagyonkezelő

képv.

Csollák István vezérigazgató

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Mohács, 2026.....

.....
Dr. Varga-Benedek Tímea (KASZ:36085149)

jogtanácsos

.....
Harkány Város Önkormányzata

képv.: Baksai Endre Tamás polgármester

Átadó

.....
BARANYA-VÍZ Zrt.

képv.: Csollák István vezérigazgató

Vagyonkezelő

.....
Magyar Állam képviseletében Nemzeti Vízművek Zrt.

képv.: Haranghy Csaba Ferenc vezérigazgató

Átvevő / Vagyonkezelésbe adó

meghatalmazott képv.: BARANYA-VÍZ Zrt.

képv.: Csollák István vezérigazgató

.....
Ellenjegyzem: Mohács, 2026. napján

Dr. Varga-Benedek Tímea jogtanácsos KASZ:36085149



Tárgy: Tájékoztatás idők nappali ellátásának a megszervezéséről

Melléklet: Belügyminisztérium állásfoglalása

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. május 21. napján tartandó Rendes ÜLÉSÉRE

- Rendkívüli előterjesztés -

ELŐTERJESZTŐ:	Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző
VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA: - Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság - <u>Jogi és Szociális Bizottság</u> Egyéb szervezet	
MEGTÁRGYALTA:	Tárgyalja a 2026.05.21-i ülésén
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	140/2025. (XI. 27.)
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	Határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	3 oldal előterjesztés Melléklet: BM állásfoglalása
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 21-i rendes képviselő-testületi ülésére

ELŐTERJESZTÉS CÍME: Tájékoztatás idősök nappali ellátásának a megszervezéséről

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Bacsáné dr. Kajdity Petra, jegyző

ELŐTERJESZTŐ: Bacsáné dr. Kajdity Petra, jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) 57. §-a sorolja fel a szociális alapszolgáltatásokat, melynek része a nappali ellátás.

Az idősök nappali ellátásának a megszervezése lakosságszámhoz kötött feladat: a Szocvtv. 86. § (2) bekezdés b) pontja alapján az a települési önkormányzat, amelyiknek területén háromezer főnél több állandó lakos él köteles megszervezni az idősök nappali ellátását.

A személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet határozza meg továbbá a feladat-ellátásának részletes feltételeit.

Harkány Város lakosságszáma eléri a jogszabályban meghatározott lakosságszámot, így az Önkormányzat a hivatkozott ellátás megszervezésére köteles. Erre tekintettel a képviselő-testület 2025. november hó 27. napján megtartott ülésén az alábbi határozatot hozta:

140/2025.(XI.27.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés szociális alapszolgáltatás megszervezéséről

1) Harkány Város Önkormányzatának képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 86. § (2) bekezdés b) pontja alapján idősök nappali ellátásának megszervezésére köteles.

2) A képviselő-testület felkéri a polgármestert és a jegyzőt, hogy tárgyalásokat kezdeményezzen és folytasson a Siklói Mikrotérségi Szociális és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulással annak érdekében, hogy az idősök nappali ellátása legkésőbb 2026. július hó 01. napjával feladat-ellátási szerződés keretében Harkány Város közigazgatási területén belül megvalósuljon.

3) A képviselő-testület felkéri a jegyzőt és a városüzemeltetési osztályvezetőt, hogy az Egészségházban történő feladat-ellátás kialakítása érdekében szükséges beruházások, felújítások megrendeléséről és megvalósításáról Harkány Város Önkormányzatának beszerzési szabályzata alapján gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző, városüzemeltetési osztályvezető

A tárgyalások és az ellátás helyéül szolgáló ingatlan kialakításának megkezdésével párhuzamosan igényfelmérést végeztünk arra vonatkozólag is, hogy milyen létszám vonatkozásában kerüljön kialakításra az ellátás, és megigénylésre a kapcsolódó állami

támogatás. Az igényfelmérésre – mely igényfelmérés internetes felületeken, és a Harkányi Polgármesteri Hivatal szociális ügyintézőjénél is elérhető volt – mindösszesen 2 fő nyújtott be előzetes szándéknyilatkozatot az ellátás igénybevételére.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény alapján az 1.3.2.6. Időskorúak nappali intézményi ellátása jogcím vonatkozásában a támogatást azok az önkormányzatok vehetik igénybe, amelyek időskorúak nappali ellátását biztosító intézményt tartanak fenn.

Az ellátottak számának meghatározása: tervezéskor az ellátottak éves becsült száma, elszámolásnál a nappali ellátásban részesülők látogatási és eseménynaplója alapján naponta összesített ellátottak száma - a heti 6, illetve heti 7 napon nyújtott szolgáltatásoknál a 6, illetve 7 nap alapulvételével - osztva 249-cel. Nem vehetők figyelembe a kizárólag étkeztetésben részesülők.

Fentiekre tekintettel amennyiben nem jól határozzuk meg az ellátottak éves becsült számát, a támogatás elszámolásakor az önkormányzatnak jelentős visszafizetési kötelezettsége keletkezhet.

Álláspontunk szerint 2 fő vonatkozásában (állami támogatás mértéke: 372 600 forint/fő, demens ellátás nem történik) egy ilyen ellátás kialakítása nem gazdaságos (ingatlan kialakításának költsége, a fenntartás dologi költségei, legalább 2 fő személyzet bérköltsége, stb.), ennek ellenére a Szocvtv. alapján az önkormányzat az ellátás kialakítására köteles, ellenkező esetben ugyanis a Baranya Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívással élhet önkormányzatunk felé.

Mint szociálpolitikáért felelős miniszternek, megkértük a Belügyminiszternek az állásfoglalását arra vonatkozólag, hogy a fenti jogszabályi környezetben, van-e lehetőség arra, hogy Önkormányzatunk mentesüljön az ellátás kialakításának kötelezettsége alól, különös tekintettel arra, hogy a széles körben meghirdetett igényfelmérés vonatkozásában csupán 2 fő nyújtott be szándéknyilatkozatot.

A megkeresésre az előterjesztés mellékleteként csatolt válasz érkezett. A válaszban foglaltak alapján az ellátás megszervezésére az igényfelmérésben felmért létszámtól függetlenül köteles az önkormányzat. Javasolták továbbá a még szélesebb körű igényfelmérést, így az étkeztetésben közreműködő szociális asszisztens megkezdte az étkeztetést igénybe vevők körében is a tájékoztatást, segítséget nyújtva az igényfelmérés kitöltésében.

Időközben az ellátás helyül szolgáló ingatlan kialakításának munkálatai is elhúzódtak, ugyanis a tervezéshez rehabilitációs szakmérnök bevonása vált szükségessé.

Az ellátás megindításának tervezett időpontja így mindenképpen módosítása szorul, javasoljuk azt 2027. január 01. napjában meghatározni.

Abban az esetben, ha a képviselő-testület nem dönt az ellátás megszervezéséről, az önkormányzat jogszabályi kötelezettségének nem tesz eleget, ami miatt a Baranya Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívás kibocsátására köteles.

Mindezeket figyelembe véve, a fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat

Döntés idősök nappali ellátásának a megszervezéséről

Harkány Város Önkormányzatának képviselő-testülete megerősíti azon szándékát, hogy a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 86. § (2) bekezdés b) pontja alapján idősök nappali ellátásának megszervezésére köteles.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy tájékoztassa a Siklósi Mikrotérségi Szociális és Gyermekjóléti Intézményfenntartó Társulást arról, hogy Harkány Város Önkormányzata az idősök nappali ellátását a 140/2025. (XI.27.) határozatban foglalt időponttól eltérően 2027. január hó 01. napjától kívánja megvalósítani.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Harkány, 2026. május 18.

Tisztelettel:

**Bacsáné dr. Kajdity Petra s.k.
jegyző**



BELÜGYMINISZTERIUM
SZOCIÁLIS ÉS GYERMEKJÓLÉTI SZOLGÁLTATÁSOK FŐOSZTÁLYA

Tárgy: idősök nappali ellátásának megszervezése
Hivatkozási szám: 396-3/2026

Baksai Endre Tamás úrnak
polgármester

Harkány Város Önkormányzata

Harkány
Petőfi S. u. 2-4.
7815

Tisztelt Polgármester Úr!

Dr. Pintérs Sándor miniszter úrnak az idősök nappali ellátása megszervezése témakörében írt megkeresésére illetékességéből az alábbi választ adom.

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 86. § (2) bekezdés b) pontja alapján a háromezer főnél magasabb lakosságú önkormányzatok kötelező feladata a szociális étkeztetés, a házi segítségnyújtás, valamint az idősök nappali ellátásának megszervezése.

Az Szt. nem határoz meg kivétel szabályt a feladatellátási kötelezettség vonatkozásában, független a már elvégzett igényfelméréstől. Az idősök nappali ellátása nem csak az idős célcsoport részére tud adekvát szolgáltatásokat nyújtani, hanem ellátást tud biztosítani olyan 18 év feletti célcsoport részére, akik célcsoport specifikus nappali ellátást nem tudnak igénybe venni, tekintettel arra, hogy azok megszervezésére az önkormányzat nem kötelezett. Az igényfelmérés módszertana, tekintettel arra, hogy levele alapján internetes felületen, valamint a szociális ügyintézőnél volt lehetőség az igényt előzetesen jelezni, véleményem szerint csak a célcsoport szűk köréhez juthatott el, továbbá szükséges, hogy a potenciális ellátottakkal megismertessük az idősök nappali ellátása nyújtotta szolgáltatásokat.

Javaslom, hogy első körben a szociális étkeztetésben, valamint a házi segítségnyújtásban részesülők körében végezzenek felmérést, továbbá javaslom, hogy vegye fel a kapcsolatot a Területi Szakmatámogatási Rendszer helyi gesztorszervezetével, ahol szakmai segítséget nyújtanak a szolgáltatás megtervezés és megszervezése érdekében. Baranya és Somogy Vármegyében a területi szakmatámogatási rendszer gesztorszervezete az Esztergár Lajos Család- és Gyermejjóléti Szolgálat és Központ (Pécs).

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint.

Üdvözlettel:

dr. Andráczi-Tóth Veronika
főosztályvezető

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

BM/11739-1/2026.