



**Orosháza Város Önkormányzat  
Polgármesterétől**

---

**Iktatószám:** JK/411-1/2025.

**Tárgy:** Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményfürdő működtetésével kapcsolatos döntés

**Orosháza Város Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2018. (I.31.) Kt. határozata alapján a fürdőkomplexum üzemeltetését az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: VÜRT Zrt.) végzi, melynek részleteit a felek 2018. február 16-án létrejött üzemeltetési szerződésben rögzítették.

A szerződés tárgya a strandfürdő, a gyógyfürdő, a rendezvénytér valamint a kemping területe továbbá a T4 kút. A szerződés kifejezetten rögzíti, hogy az üzemeltetés nem terjed ki az Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m<sup>2</sup> területnagyságú **Élményfürdő** épületére, hiszen annak kizárólagos tulajdonosa a VÜRT Zrt.

Tekintettel azonban arra, hogy az Élményfürdő épülete az egész komplexum szerves része, így annak működtetése nem tud teljesen elkülönülni a többi vagyonelem üzemeltetésétől, egyebekben nem is célszerű és nem is gazdaságos, tehát hosszabb távon a parkfürdőt, a gyógyászati részleget, az élményfürdőt, illetve valamennyi azokhoz tartozó elemet egységben szükséges kezelni.

Az elmúlt évek tapasztalatai rávilágítottak, hogy Gyopárosfürdő jelenlegi működési modellje tartósan veszteséges, és ez egyre nagyobb terhet ró az önkormányzat költségvetésére.

Megállapításra került, hogy a negatív mutatók okozója több tényezőtől tevődik össze, melynek elemei az évek óta tartó gazdasági recesszió, a folyamatosan és tetemes mértékben növekvő energiaárak, a jelentős élőmunka igényhez kapcsolódó bérköltség, illetve a sok esetben szakszerűtlen, vagy gazdaságtalan üzemeltetés, hibás vezetői döntések.

A látogatottság csökkenéséhez hozzájárult sajnós az Élményfürdő tetőszerkezeti hibája miatti bezárás is.

Jelen gazdasági helyzetben a felelős gazdálkodás követelménye, hogy csökkenjen az önkormányzati költségvetést terhelő veszteség, azonban megmaradjon a fürdőkomplexum közszolgáltatási jellege, illetve hogy Gyopárosfürdő hosszú távon fenntartható és kiszámítható működést biztosítson.

Jelen előterjesztés megtárgyalása kapcsán kiemelendő az a tény, hogy a VÜRT Zrt. aláírt támogatói okirattal rendelkezik a „*TOP\_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056 Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élményfürdő energetikai korszerűsítése*”

pályázat tekintetében. A tervezett energetikai beruházások várhatóan jelentős megtakarítást fognak jelenteni, lehetőség lesz többek között nyílászárók cseréjére, a légtechnikai rendszer korszerűsítésére, a geotermikus rendszer kútjainak felújítására illetve új termálkút létesítésére. Jelenleg a kivitelezés közbeszerzésének előkészítése van folyamatban, a tervezett megvalósítási határidő 2027. március 31.

Gyopárosfürdő hatékony és gazdaságos működése nemcsak az önkormányzat és a lakosság érdeke, hanem a helyi vállalkozások sorsát, jövőjét is alapvetően befolyásolni tudja.

A fürdő közvetlen közelében található Napsugár Hotel Kft. vezetősége azzal az ajánlattal kereste meg a VÜRT Zrt. vezetőségét, illetve az önkormányzatot, hogy hosszabb távú tervei között szerepel Gyopárosfürdő folyamatos működtetésének biztosítása, később fejlesztések, esetleg nagyobb beruházások elvégzése, amennyiben ezen elképzelésük a tulajdonosok részéről kedvező fogadtatásra talál.

A megkeresésben vázoltak egyeztetése, a működtetésre irányuló terv jogi megoldási lehetőségeinek megvizsgálása után, illetve a VÜRT Zrt, valamint a Napsugár Hotel vezetőségével egyeztetve az alábbi javaslatok vonatkozásában vált szükségessé a Képviselő-testület döntése.

1. A Kft. 2026. március 10. napjától **bérbe veszi** (egyenlőre) 3 hónap időtartamra az Élmenyfürdő épületét (beltéri élmeny medencék, élmeny büfé, élmeny terasz, szauna világ, szauna büfé, konditerem, egyéb kiszolgáló helyiségek) 14.000.000,- Ft/hónap, azaz tizennégymillió forint/hónap bérleti díj ellenében.

A bérleti díjjal szemben el kívánja számolni a medencék üzembe helyezési költségeit, a gépészet javítási költségeit, az épület karbantartásának költségeit, marketing költségeket, engedélyezési költségeket, illetve egyéb értéknövelő beruházások költségeit (pl. bekamerázás).

Az épület bérbeadása (bérleti jog megszerzés) a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvényben kivételi körbe tartozik: nem kell alkalmazni a törvényt amennyiben a beszerzés tárgya „meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése” [9. § (8) bek. a) pont].

A Kft. jelezte, hogy a belépőjegyek árképzését az orosházi lakosok érdekeit szem előtt tartva, azok számára jelentős kedvezményeket biztosítva kívánja kialakítani.

2. A VÜRT Zrt. **előkészíti illetve lebonyolítja** azt az eljárási folyamatot, melynek eredményeként a teljes fürdőkomplexum (élmenyfürdő, parkfürdő, gyógyfürdő, kemping, stb.) működtetése külső gazdasági szereplő bevonásával történik. Az előzetes szakértő vélemények alapján ez a folyamat kizárólag közbeszerzési eljárás keretében történhet meg.

Mind a bérleti jogviszony létrehozása, mind a közbeszerzési eljárás lefolytatása során a VÜRT Zrt.-nek kiemelt figyelmet kell fordítania arra, hogy a fent említett pályázat előírásai maradéktalanul teljesülni tudjanak, az energetikai korszerűsítés menete akadályba ne ütközzön. Ennek érdekében bármilyen, a fürdőre vonatkozó lépés megtételéhez a pályázattal érintett engedélyező, irányító hatóságok jóváhagyása is szükséges.

Gyopárosfürdő sikeres működtetése Orosháza városának kiemelt közérdeke, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1.) Támogatja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m<sup>2</sup> terület nagyságú **Élménfürdő** épületének bérbeadását 3 hónap időtartamra a Napsugár Hotel Kft. részére.

Felkéri Szokolai Ferenc vezérigazgató urat a szükséges egyeztetések lefolytatására, különös tekintettel a „TOP\_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056 Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élménfürdő energetikai korszerűsítése” tárgyú pályázat kapcsán érintett jóváhagyások beszerzésére. A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a szükséges jóváhagyás megléte.

Felkéri továbbá Szokolai Ferenc vezérigazgató urat, hogy az elkészült bérleti szerződés tervezetét annak aláírása előtt terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

2.) Támogatja, hogy a **Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élménfürdő** teljes komplexumának működtetése külső gazdasági szereplő bevonásával történjen. Ennek érdekében felkéri az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját Szokolai Ferenc urat, hogy a komplexum üzemeltetése tárgyában közbeszerzési eljárást készítsen elő és folytasson le az 1.) pontban rögzített pályázat kapcsán szükséges jóváhagyások megléte mellett.

Felkéri továbbá Szokolai Ferenc vezérigazgató urat, hogy az elkészült közbeszerzési felhívás tervezetét, annak kiírása előtt terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

**Végrehajtásért felelős:** Szokolai Ferenc vezérigazgató

**Határidő:** 1.) pont vonatkozásában: 2026. március 10.

2.) pont vonatkozásában: 2026. május 15.

Orosháza, 2026. február 27.

**Raffai János**  
polgármester