

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. február 27-én, a Városháza nagytermében megtartott **Rendkívüli nyilvános** üléséről

Jelen voltak: Raffai János polgármester, Vokanics Mária társadalmi megbízatású alpolgármester, Bodóczi András, Lengyel Rebeka Kata, Mojsza József, Berke Adrián, Gulyás-Szabó Krisztina, Nagy Zsolt, Kovács Péter, Antal László, Dávid Zoltán, Németh Béla önkormányzati képviselők

Távol voltak: Bojtor István. Lövei Ferenc, és Dr. Szabó Ervin önkormányzati képviselők

Meghívottként megjelentek: a jegyzőkönyv részét képező jelenléti ív szerinti személyek

Raffai János polgármester: Köszöntötte a Képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülésen megjelenteket és a hallgatóságot.
Megállapította, hogy 12 fő képviselő jelenlétével a Képviselő-testület határozatképes. Három képviselő hiányzik az ülésről. Lövei Ferenc és Bojtor István képviselők jelezték a távolmaradásukat, Dr. Szabó Ervin képviselő nem jelzett.

Az ülést megnyitotta.

Sürgősségi indítvánnyal élt, mely szerint kérte a mai ülés egyetlen napirendi pontját sürgősséggel tárgyalni, tekintettel arra, hogy az ügyben mihamarabbi döntés szükséges.

Ismertette a napirendi pontot.

Nyilvános ülés keretében:

- 1.) Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élmenyfürdő működtetésével kapcsolatos döntés

Raffai János polgármester: Ez a város életében meghatározó döntés lesz, hiszen már nagyon régóta eltervezték azt, hogy Gyopárosfürdő visszakerüljön a térképre és nagyon prosperáló hely legyen, amely színesíti a város életét, beindítja a város gazdaságát, turizmusát és gyógyászatát.

Megkérdezte a Képviselő-testület tagjait, kinek van kérdése, hozzászólása, javaslata a napirendi ponttal kapcsolatban?
(Kérdés nem hangzott el.)

Szavazásra bocsátotta a napirendi pont elfogadását.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 12 fő

A Képviselő-testület 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendi pont sürgősséggel történő tárgyalását és a napirendi pontját az alábbiak szerint:

Nyilvános ülés keretében:

- 1.) Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményfürdő működtetésével kapcsolatos döntés

1.) Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményfürdő működtetésével kapcsolatos döntés

Raffai János polgármester: Felolvasta az előterjesztést.

„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 m² terület nagyságú **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 élőköltség igényhez kapcsolódó bérköltség, illetve a sok esetben szakszerűtlen, vagy gazdaságtalan üzemeltetés, hibás vezetői döntések.

A látogatottság csökkenéséhez hozzájárult sajnos 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 hosszútávon 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 Élményfürdő épületét (beltéri élmény medencék, élmény büfé, élmény 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 (élményfürdő, 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 m² terület nagyságú **Élményfürdő** 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 Élményfürdő 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 Élményfürdő** 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.”

Köszöntötte a teremben jelenlévő Bazsó József urat a Napsugár Hotel Kft. részéről. Szerdai napon délután volt egy Képviselő-testületi egyeztetés, amelyben végigtárgyalták, illetve a képviselők kérdéseket tehettek fel. Nagyon sok mindenre választ kaptak. Dávid Zoltán képviselő részéről lesznek kérdések, hiszen ő nem tudott részt venni ezen az ülésen.

Megkérdezte a Képviselő-testület tagjait, kinek van kérdése, véleménye, javaslata az előterjesztéssel kapcsolatban?

Dávid Zoltán képviselő: Köszöntötte Bazsó József urat. Bazsó úr, benyújtotta szándékát az Önkormányzat felé, hogy 3 hónapra ki szeretné bérelni a komplexumot és valamelyest működtetni.

Megkérdezte tőle, hogy mik a tervei a három hónap alatt? Van-e létszámleépítés a tervekben? A jegyárak hogyan fognak megnyilvánulni, lesz-e emelés az orosháziak részére? Mit tud a három hónapban segíteni Orosházának a tevékenységével és a bérleti folyamattal? A három hónap után tudomása szerint közbeszerzésre ki lesz írva, ott lehetősége lesz mindenkinek pályázni, aki a működtetésben szeretne részt venni. A benti büfék vállalkozóit érinti-e változás, bérleti díjakkal kapcsolatban?

Bazsó József a Napsugár Hotel Kft. részéről: A környező büféknek a bérbeadása nem az ő feladatuk lesz. A személyzetnél a fürdőt működtető cégben változtatást nem terveznek, mert a plusz fők, akiket a cég fel vesz, a Napsugár Hotel fogja alkalmazni a gyógyfürdőben, takarítók, pénztárosok, gépészek. Ezeket a dolgozókat ők alkalmazzák, nem a fürdő.

Amennyiben a 3 hónap alatt nem foglalkoznak a fürdő újra nyitásával, akkor az egész szezon elmegy. Látják a problémákat. A tető leszakadásakor 5 évvel ezelőtt, akkor is jelezte a szándékát az akkori vezérigazgató úr felé, hogy vállalták volna a tető elkészítését a tárgy évben úgy, hogy a következő években bekompenzálták volna a fürdő belépőiből. Ha a fürdő jól működik a Napsugár Hotel és a Corvus is fizet éves viszonylatban 25-30 millió forint értékű fürdőbelépőt vásárol, amiből 3-4 év alatt ki tudták volna fizetni a tetőt és nem esett volna ki. A 300-400 ezres fürdőbelépőből, ami összességében 2018-2019-ben volt, most lett 40 ezer. Ők az utolsó 5 évet veszteségesen működtették, más egyéb vállalkozásukból pótolták be, hogy a 18-19 embert itt tudják tartani, akik nagy része azóta is náluk dolgozik.

Az élményfürdőnek, szauna parknak és egyéb dolgoknak az újrainyitásával kapcsolatban tavaly ők is részt vettek ebben a társadalmi összefogásban és ott, a szauna park tekintetében a társadalmi munkában felajánlók és az Alapítványnak a részvétele elengedhetetlen volt, de teljes egészében tudják, hogy nem teljesen üzemkés az élményfürdő és annak a környezete. Azt látják, ha a Napsugár és a Corvus hotelekben 55-60%-os foglaltság lenne, akkor ezt a 14 millió forint és egyéb energia költségeit ők tudják fizetni. Náluk nem csak a fürdő belépő jelentkezik árbevételként, hanem a szállodai bevételnek a profitja is és egyébként gazdasági társaságként is be kívánják ebben a dologba fektetni. Nekik elemi érdekük az, hogyha most 3 hónap is ez a bérbeadás, akkor is az egész évet meg fogja határozni. Ha most márciusban el tudnak indulni, akkor tervezhetően 20-30 ezer vendégéjszaka, ha ugyanígy maradnának, akkor 7-8 ezer vendégéjszakájuk lenne. Ez nem mindegy, mert több száz milliós árbevétel a különbség.

A fürdőbelépők tekintetében küldött egy előzetes tervezetet. Ezzel szeretné eloszlatni azokat a kétségeket, amivel kapcsolatban látta a hozzászólásoknál, hogy az emberek 15-20 ezres fürdőbelépőket vizionálnak, hogy igazából az Élmény és Gyógyfürdő belépőt 5 ezer forinttal kívánják megnyitni. Az orosháziak 40%-os kedvezményt kapnak minden típusú fürdőbelépőnél.

Jelen esetben 3 ezer forint körül van a felnőttjegy, a gyerekek tekintetében pedig 1.800,- Ft.

Lesz majd kistérségi jegy is, ami a mindenkori árból 30%-ot képvisel az Orosháza és Kistérség tekintetében.

Raffai János polgármester: Hangsúlyozta, hogy 14 millió forint/hónap lesz a bérleti díj, ami 3 hónap alatt 90 napon keresztül, amelynek nagy része a fürdőben lesz investálva, befektetve, hogy a működőképesség minél hamarabb elinduljon, minél nagyobb színvonalú legyen. Ezzel a városnak egy működő élményfürdője lesz, és a város válláról levesz anyagi terheket, elindítja a szállodát, apartmanokat. Az apartman tulajdonosoknak bevételt fog jelenteni, a városnak IFA bevételt és el tud indulni az a folyamat, amit elterveztek bő egy éve.

Megköszönte ezúton minden résztvevőnek, aki annak idején részt vett az összefogásban és beletette a munkáját, szakmáját és anyagilag hozzájárult, hiszen szerdán elhangzott a bérlő cég részéről, hogy ők most nem lennének itt, ha ez nem valósul meg.

Nagy Zsolt képviselő: Megkérdezte, hogy amikor a közbeszerzést elnyeri az aktuális cég, ami támogatandó, és egy 10 éves szerződés lenne akkor a város tudja-e továbbra is érvényesíteni az érdekeit és jogait? Befektet a cég, épít egy plusz medencét, de bármilyen vitás kérdés felmerül, a város és a Képviselő-testület tudja-e a jogait érvényesíteni?

Raffai János polgármester: Ezt jogtechnikai kérdés, ezért átadta a válaszadásra a

szót jegyző úrnak.

Dr. Tatár Zoltán jegyző: Ahogy a határozati javaslatban is szerepel, ha a Képviselő-testület elfogadja a határozati javaslatot, akkor felkéri Szokolai Ferenc vezérigazgató urat, hogy az elkészült közbeszerzési felhívás tervezetét, annak kiírása előtt terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

Ez azért került így megfogalmazásra, hiszen ki kell még dolgozni azokat a pontos elvárásokat, amelyeket a közbeszerzési felhívásban szerepeltetni kívánnak a város érdekeinek védelmében, illetve a közbeszerzési felhívásnak része a szerződés tervezete is, a majdani üzemeltetési szerződés tervezete. Ezt részletesen ki kell dolgozni, ezért is javasolják, hogy az elkészült tervezetet a vezérigazgató úr a Képviselő-testület elé terjesszi és részletesen meg tudják tárgyalni, hogy pontosan milyen feltételeket tartalmazzon a szerződéstervezet, illetve a felhívásnak a tervezete a város érdekének a védelme érdekében. Akkor várható az, hogy legyen jelentkező egy ilyen típusú közbeszerzési eljárásra, ha mind két fél érdekeit képviselik.

Kellően hosszú idő áll arra rendelkezésre, hogy a beruházásai megtérüljenek a befektetőnek. Ugyanakkor, ha majd lejár ez a szerződés, akkor az Önkormányzatnak ne jelenjen meg semmiféle megtérítési kötelezettsége ezekkel a beruházásokkal kapcsolatban. A javaslatuk az lesz, hogy a 10 év elteltével az Önkormányzatnak semmilyen megtérítési kötelezettsége ne legyen ezekkel a beruházásokkal kapcsolatban. Ezt majd részleteiben egy következő testületi ülésen fogják megtárgyalni.

Raffai János polgármester: A határozati javaslat 1. pontja azt a célt szolgálja, hogy Szokolai Ferenc vezérigazgató úr a Vürt képviseletében aláírása előtt terjessze elő a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából a bérbeadási szerződést. A 2. pont pedig arról szól, hogy az üzemeltetési szerződést a nyílt közbeszerzési eljárás keretében kezdje el kidolgozni azokat a garanciákat, amit a képviselő úr is mondott. Legyenek benne és fogalmazzák meg az igényeket, hogy mik lennének a minimális érdekek, amivel elfogadható, hogy egy befektető üzemeltesse Gyopárosfürdő komplexumát.

Megkérdezte a Képviselő-testület tagjait, kinek van további kérdése, véleménye, javaslata az előterjesztéssel kapcsolatban?
(További kérdés, javaslat nem hangzott el.)

Szavazásra bocsátotta az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 12 fő.

A Képviselő-testület 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

55/2026. (II.27.) K.t. h a t á r o z a t

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1.) Támogatja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m² terület nagyságú **Élménycsárdó** 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 Élménycsárdó 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 Élmenyfürdő** 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.

Raffai János polgármester: Megköszönte a képviselők bölcsességét. Bizik benne, hogy később úgy tekintenek erre vissza, mint egy történelmi pillanatra, hiszen óriási lehetőség előtt állnak nemcsak a város, hanem a lakosok, a turisztika és gyermekeik megelégedésére is.

Megköszönte a részvételt, a rendkívüli nyilvános ülést bezárta.


Keltezés, mint a jegyzőkönyv első oldalán


Raffai János
polgármester




Dr. Tatár Zoltán
jegyző

A jegyzőkönyvet készítette:


.....
Dobróka Ágnes
jegyzőkönyvvezető

