



**Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/411-2/2025.

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

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 55/2026. (II.27.) Kt. határozatával döntött arról, hogy támogatja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: VÜRT 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.

Tekintettel arra a tényre, 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 kapcsán, így a fenti határozatban a Képviselő-testület felkérte Szokolai Ferenc vezérigazgató urat, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt szerezze be a pályázat kapcsán érintett szervek jóváhagyását.

A bérleti szerződés tervezete 2026. március 4-én megküldésre került a Közreműködő Szervezet, a Magyar Államkincstár részére.

Az elmúlt hetekben az ügyben folyamatosan személyes és telefonos egyeztetést folytattam az illetékes szervekkel, szóbeli tájékoztatásuk szerint az írásos jóváhagyást március 18. körül várhatjuk, azonban az március 20-án, pénteken, a hivatali munkaidő végig nem érkezett meg.

A Képviselő-testület fenti határozatában előírta, hogy a pályázat kapcsán érintett illetékes szervek által jóváhagyott bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele ismételt képviselő-testületi döntés, ezért az ügyben – az SZMSZ vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően – a mai napra a rendkívüli ülést összehívtam azzal, hogy az írásos anyag, a végleges bérleti szerződés-tervezet a mai napon letett anyagként kerül kiküldésre illetve az ülés előtt kiosztásra.

A Magyar Államkincstár Békés Vármegyei Igazgatósága elektronikus levele 2026. március 20-án (pénteken) 14.11. perckor érkezett meg, melyben arról kaptunk tájékoztatást, hogy a projektet Irányító Hatóság, a Nemzeti Fejlesztési Központ Területfejlesztési Programokért Felelős Főigazgatóság Programvégrehajtási Főosztálya az Élményfürdő bérbeadásához hozzájárul, azonban a megküldött szerződés-tervezet álláspontja szerint korrekcióra szorul.

Az Irányító Hatóság jelzéseit a bérleti szerződésen a mai nap folyamán átvezettük, amely jelen előterjesztés mellékleteként kerül csatolásra.

Gyopárosfürdő sikeres működtetése Orosháza városának kiemelt közérdeke, így annak érdekében, hogy az Élménfürdőre vonatkozó bérleti szerződés hatályba lépése, illetve a létesítmény nyitása mihamarabb megtörténhessen, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m² terület nagyságú **Élménfürdő** épületének bérbeadására vonatkozó – jelen határozat mellékletét képező - szerződés tervezetét azzal, hogy a bérleti jogviszony a *TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056* azonosítószámú, „Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élménfürdő energetikai korszerűsítése” című projekt Irányító Hatósága (Nemzeti Fejlesztési Központ Területfejlesztési Programokért Felelős Főigazgatóság Programvégrehajtási Főosztály) vagy a Közreműködő Szervezet (Magyar Államkincstár Békés Vármegyei Igazgatósága) jóváhagyását követően lép hatályba.

Felkéri Szokolai Ferenc vezérigazgató urat a további szükséges intézkedések megtételére, illetve felhatalmazza, hogy az Irányító Hatóság vagy a Közreműködő Szervezet által előírt további módosításokat, kiegészítéseket saját hatáskörben a szerződésen átvezesse.

Végrehajtásért felelős: Szokolai Ferenc vezérigazgató

Határidő: haladéktalanul

Orosháza, 2026. március 23.

Raffai János
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 5904 Orosháza, Fasor utca 3.

Cégjegyzékszám: 04-10-001572

Adószám: 12765452-2-04

képviselő: Szokolai Ferenc vezérigazgató (továbbiakban: Bérbeadó)

valamint

Név: **Napsugár Hotel Szállodaüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhelye: 5904 Orosháza, Hívös utca 2-4

adószáma: 28821386-2-04

cégjegyzékszám: 04-09-015513

képviseli: Bazsó József ügyvezető önálló aláírási joggal, mint bérlő (továbbiakban: Bérlő), (külön-külön : "Fél", együttesen: " Felek") között az alábbiak szerint.

- 1) Felek rögzítik, hogy a Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményszerdő (a továbbiakban: fürdőkomplexum) működtetéséről a Bérbeadó gondoskodik. A fürdőkomplexum egy részét képező strandfürdő, a gyógyfürdő, rendezvényter, kemping, T4 kút Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonát képezi, Bérbeadó azokat Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2018. (I.31.) Kt. határozata alapján üzemeltetési szerződés keretében üzemelteti. A fürdőkomplexum másik része, az Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m2 terület nagyságú Élményszerdő épülete Bérbeadó kizárólagos tulajdona, melynek működtetésére a fent említett üzemeltetési szerződés nem terjed ki, így jelen szerződés tárgyát az Élményszerdő épülete képezi.
- 2) Felek megállapodnak abban, hogy fürdőkomplexum részét képező, Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m2 terület nagyságú Élményszerdő épületét (belső élmény medencék, élmény büfé, élmény terasz, szauna világ, szauna büfé, konditerem, az Élményszerdőhöz közvetlenül tartozó egyéb helyiségeket (kivéve a gyógyászati centrum és a hozzá tartozó fedett medence) (továbbiakban: Bérlemény) **2026. március 24. napjától 90 nap határozott időtartamra 2026. június 21-ig** Bérbeadó **bérbe adja**, Bérlő pedig bérbe veszi.
- 3) Felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleti szerződés hatálya alatt Bérbeadóval közösen jogosult használni a fürdőkomplexum működését biztosító átemelő szivattyút, T3 kút szivattyút, H6 kút szivattyút és geotermikus rendszert (továbbiakban: Közmű).
- 4) Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleményt **2026. március 24. napján** jogosult birtokba venni.
- 5) Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt bérlő a Bérleményt részletesen áttekintette, annak adottságával, állapotával tisztában van. Bérlő kijelenti, hogy bérleti szándékát az adottságok és az állapot teljes ismeretében hozta meg.

- 6) Felek rögzítik, hogy a Bérlemény érintett a *TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056* azonosítószámú, „Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élmenyfürdő energetikai korszerűsítése” című projekttel. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen bérbeadás nem veszélyeztetheti a projekt megvalósítását, annak céljait, ütemezését, költségvetését, indikátorainak teljesítését, valamint a későbbi fenntartási kötelezettségeket. Jelen bérbeadás ideiglenes jellege lehetővé teszi a fürdőkomplexum folyamatos működését, a projektben tervezett felújítási munkálatok mellett, és a közszolgáltatási jelleg megőrzése is biztosított marad. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bérbeadás nem fogja befolyásolni a projekt tényleges műszaki-szakmai tartalmát, a támogathatóság feltételeit nem fogja érinteni, és nem jelent kockázatot a projekt eredményességére, Felek tartózkodnak minden ezen célkitűzést veszélyeztető magatartástól. Felek rögzítik továbbá, hogy a bérlet időtartama alatt a projekt konkrét műszaki megvalósítása nem kezdődik meg. Bérelő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a projekt műszaki tartalmát érintő változtatást nem hajt végre.
- 7) A bérleti díj összege: 13.000.000,- Ft (azaz tizenhárom-millió forint) + ÁFA / hónap.
- 8) A bérleti díj tartalmazza a Bérlemény használatának a díját és a gépészeti személyzet arányosított munkadíját.
- 9) A díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat és a közös használatú Közmű díjainak használattal arányos díját.
- 10) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat a Bérelő Bérbeadó számlája alapján minden hónap 8. napjáig köteles átutalással a Bérbeadó számlájára megfizetni. A bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a Ptk. 6:155.§ alapján késedelmi kamat felszámítására jogosult.
- 11) Felek megállapodnak abban, hogy tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig a közüzemi díjak és a közös használatú Közmű díjaival egymással elszámolnak. Az elszámolás során az Élmenyfürdő elmúlt év ugyanezen időszaka alatti zárva tartásának ideje alatt (2025. március, április, május hónapokban) keletkezett fogyasztást és a bérlet időtartama alatt keletkezett fogyasztás különbségét veszik alapul.
- 12) Az elszámolás során megállapított díjat a Bérbeadó számlája szerint, az abban meghatározott határidőre a Bérelő átutalással a Bérbeadó részére megfizeti. A közüzemi és Közmű díjainak késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a Ptk. 6:155.§ alapján késedelmi kamat felszámítására jogosult.
- 13) Amennyiben Bérelő a bérleti díjat, illetve a 10) pontban meghatározott díjakat határidőre nem fizeti meg, Bérbeadó a Bérlőt írásban felszólítja. Ha Bérelő a felszólítást követő 15 napon belül sem fizeti meg a tartozását, úgy a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, és a fennálló tartozást jogi úton érvényesíteni.

- 14)Bérlő köteles a Bérleményt használatra alkalmas állapotban tartani, állagát megóvni, rendeltetésszerűen használni.
- 15)Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő jogosult a Bérbeadóval előre egyeztetett értéknövelő beruházást végezni a Bérleményen. A beruházás költsége a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával, a Felek megegyezése alapján a havi bérleti díjba beszámítható. Amennyiben az értéknövelő beruházás költsége a havi bérleti díjat meghaladja, a többletköltség megtérítésére Bérbeadó nem köteles.
- 16)Bérlő vállalja, hogy a Bérleményekkel kapcsolatos üzembe helyezési, a szükséges javítási, a működés során felmerülő karbantartási költségeket (továbbiakban: Költségek) megfizeti. Felek megállapodnak abban, hogy a havi Költségek a havi bérleti díjba beszámíthatóak. Amennyiben ezek összes költsége a havi bérleti díjat meghaladja, a többletköltség megtérítésére Bérbeadó nem köteles. Bérlőt terheli az esetlegesen szükséges további engedélyezési költségek megfizetése, azokat azonban nem jogosult a bérleti díjjal szemben érvényesíteni.
Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlő a bérlettel kapcsolatos marketing költségeket nem jogosult elszámolni.
- 17)Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó biztosítja a jogszabályoknak megfelelő képesítéssel rendelkező 5 (öt) fő gépészeti személyzetet.
A személyzet feladata:
- vízforgató és vízkezelő rendszerek felügyelete,
 - vízminőségi paraméterek ellenőrzése,
 - gépi napló, karbantartási napló vezetése,
 - hatósági előírások betartása,
 - gépészeti tevékenységgel összefüggő feladatok elvégzése.
- Az öt fő gépészeti személyzet munkáltatója a Bérbeadó marad. A személyzet a munkáját a Bérbeadó és a Bérlő részére is végzi, tevékenységük a feladatuk komplexitásából adódóan nem különíthető el. Bérbeadó felel az általa biztosított műszaki személyzet tevékenységéért.
- 18)Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérlemény működtetéséhez szükséges elegendő számú személyi létszámállományt biztosít, azok foglalkoztatásáról saját hatáskörében gondoskodik.
- 19)Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény és a Közmű használata során köteles betartani a vonatkozó közegészségügyi, munkavédelmi, tűzvédelmi és egyéb hatályos jogszabályokat.
- 20)Felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában Bérbeadó érvényes biztosítással rendelkezik. A Bérleményben a bérleti szerződés ideje alatt bekövetkezett biztosítási esemény felmerülését Bérlő haladéktalanul köteles jelezni Bérbeadó felé.

- 21)A Bérló felel a Bérleményt használó vendégek biztonságáért, a rendezvények lebonyolításáért, a rendezvények lebonyolításához szükséges egyéb biztosítások megkötéséért, a műszaki rendszerek üzembiztos állapotáért, a vízminőség folyamatos ellenőrzéséért.
- 22)A Bérló vállalja, hogy a Bérlemény használóinak belépőjegy árképzését az orosházi lakosok érdekeit szem előtt tartva, azok számára jelentős kedvezménnyel biztosítja. A kedvezmény mértékéről, módjáról köteles a Bérló a Bérbeadót a kedvezmény biztosítása előtt részletesen tájékoztatni.
- 23)Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó kizárólagos használatában lévő gyógyászati centrum és a hozzá tartozó fedett medence, valamint a Bérló használatában lévő Bérlemény fizikai elkülönítését forgó kapukkal valósítják meg.
- 24)Felek megállapodnak abban, hogy mind a Bérló, mind a Bérbeadó a vendégek látogatását a főpénztáron keresztül biztosítja és a bevételekkel maga rendelkezik.
- 25)Bérbeadó kijelenti, a Bérló elfogadja, hogy Bérló használatával, azzal összefüggésbe hozható tevékenységével okozott károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal, azokért semmilyen módon helyt nem áll.
- 26)Bérló jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésének napján a Bérleményt tiszta és rendeltetésszerű állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadja. Amennyiben Bérló e kötelezettségének önként nem tesz eleget, túrni köteles, hogy Bérbeadó az ingatlant birtokba visszavegye.
- 27)Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszony Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének, valamint a 6) pontban megjelölt projekt Irányító Hatósága (Nemzeti Fejlesztési Központ Területfejlesztési Programokért Felelős Főigazgatóság Programvégrehajtási Főosztály) vagy a Közreműködő Szervezet (Magyar Államkincstár Békés Vármegyei Igazgatósága) jóváhagyását követően lép hatályba.

Jelen bérleti szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Orosháza, 2026. március

Orosháza, 2026. március.....

.....
Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató
Kft.

Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képv.: Szokolai Ferenc vezérigazgató
Bérbeadó

.....
Napsugár Hotel Szállodaüzemeltető

Képv.: Bazsó József

Bérló