

7/2026.Kt.sz.

Országos Helyi Önkormányzatok, Községi Tanácsok	
Tárgyalás sorszáma	2026-03-31
Jx 335-7	

J e g y z ő k ö n y v

**Készült:** Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 23-án, a Városháza nagytermében megtartott **Rendkívüli nyilvános** üléséről

**Jelen voltak:** Raffai János polgármester, Vokanics Mária társadalmi megbízatású alpolgármester, Bodóczy András, Lengyel Rebeka Kata, Gulyás-Szabó Krisztina, Nagy Zsolt, Kovács Péter, Antal László, Németh Béla önkormányzati képviselők

**Távol voltak:** Mojsza József, Berke Adrián, Bojtor István, Dávid Zoltán, 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 9 fő képviselő jelenlétével a Képviselő-testület határozatképes. Hat képviselő hiányzik az ülésről. Mojsza József, Berke Adrián és Lövei Ferenc képviselők jelezték a távollétüket, Dr. Szabó Ervin, Bojtor István és Dávid Zoltán képviselők nem jeleztek.

Az ülést megnyitotta.

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

Ismertette a napirendi pontokat.

**Nyilvános ülés keretében:**

- 1.) Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élmenyfürdő működtetésével kapcsolatos döntés
- 2.) Orosházi Munkás Testedző Kör – Utánpótlás Egyesület 1913 sportszervezet kérelme

**Raffai János** polgármester: Megkérdezte a Képviselő-testület tagjait, kinek van kérdése, hozzászólása, javaslata a napirendi pontokkal kapcsolatban?  
(Kérdés nem hangzott el.)

Szavazásra bocsátotta a napirendi pontok elfogadását.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 9 fő

A Képviselő-testület 9 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendi pontok sürgősséggel történő tárgyalását és a napirendi pontjait az alábbiak szerint:

Nyilvános ülés keretében:

- 1.) Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményfürdő működtetésével kapcsolatos döntés
- 2.) Orosházi Munkás Testedző Kör – Utánpótlás Egyesület 1913 sportszervezet kérelme

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

**Raffai János** polgármester: Az előterjesztés Bizottság nem tárgyalta. Felolvasta az előterjesztést.

**„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 m<sup>2</sup> 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 Program végrehajtási 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 Élményfürdőre vonatkozó bérleti szerződés hatályba lépése, illetve a létesítmény nyitása mihamarabb megtörténhessen, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m<sup>2</sup> terület nagyságú **Élményfürdő** 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 Élményfürdő 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

A határozat melléklete:

### **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

képviselőtében: Szokolai Ferenc vezérigazgató (továbbiakban: Bérbeadó)

valamint

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

székhelye: 5904 Orosháza, Hűvös utca 2-4

adószáma: 28821386-2-04

cégjegyzékszám: 04-09-015513

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

- 1) Felek rögzítik, hogy a Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élményfürdő (a továbbiakban: fürdőkomplexum) működtetéséről a Bérbeadó gondoskodik. A fürdőkomplexum egy részét képező strandfürdő, a gyógyfürdő, rendezvénytér, 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 m<sup>2</sup> terület nagyságú Élményfürdő épülete Bérbeadó kizárólagos tulajdona, melynek működtetésére a fent említett üzemeltetési szerződés nem terjed ki, így jelen szerződés tárgyát az Élményfürdő épülete képezi.
- 2) Felek megállapodnak abban, hogy fürdőkomplexum részét képező, Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m<sup>2</sup> terület nagyságú Élményfürdő épületét (beltéri élmény medencék, élmény büfé, élmény terasz, szauna világ, szauna büfé, konditerem, az Élményfürdőhöz 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, Bérelő pedig bérbe veszi.
- 3) Felek rögzítik, hogy a Bérelő 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 Bérelő a Bérleményt **2026. március 24. napján** jogosult birtokba venni.
- 5) Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt bérelő a Bérleményt részletesen áttekintette, annak adottságával, állapotával tisztában van. Bérelő 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 Élményfürdő 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. Bérló 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 használatlalt arányos díját.
- 10) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat a Bérló 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 Élményfürdő 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 Bérló 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 Bérló a bérleti díjat, illetve a 10) pontban meghatározott díjakat határidőre nem fizeti meg, Bérbeadó a Bérlőt írásban felszólítja. Ha Bérló 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) Bérló köteles a Bérleményt használatra alkalmas állapotban tartani, állagát megóvni, rendeltetésszerűen használni.
- 15) Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló 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) Bérló 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 Bérló 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 Bérló részére is végzi, tevékenységük a feladatuk komplexitásából adódóan nem különíthető el. Bérbeadó felel az általa biztosított műszaki személyzet tevékenységéért.

18) Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérlemény működtetéséhez szükséges elegendő számú személyi létszámmal rendelkező személyzetet biztosít, azok foglalkoztatásáról saját hatáskörében gondoskodik.

19) Bérló 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 Bérló 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 Bérelő, mind a Bérbeadó a vendégek látogatását a főpénztáron keresztül biztosítja és a bevételekkel maga rendelkezik.
- 25) Bérbeadó kijelenti, a Bérelő elfogadja, hogy Bérelő használatával, azzal összefüggésbe hozható tevékenységével okozott károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal, azokért semmilyen módon helyt nem áll.
- 26) Bérelő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésének napján a Bérleményt tiszta és rendeltetésszerű állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadja. Amennyiben Bérelő 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 Program végrehajtási 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.”

**Raffai János** polgármester: Köszöntötte a teremben jelenlévő Bazsó József urat a Napsugár Hotel Kft. részéről. Megkérdezte, hogy kívánja-e kiegészíteni az előterjesztést?

*(Kiegészítés nem hangzott el.)*

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

*(Kérdés, javaslat nem hangzott el.)*

Az engedélyek megérkeztek, a Magyar Államkincstár és a Nemzeti Fejlesztési Központ Területfejlesztési Programért felelős Főigazgatóság is megadta az engedélyt. A február 27-i testületi ülésen jóváhagyottak alapján minden feltétel teljesül.

Szavazásra bocsátotta az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 9 fő.

A Képviselő-testület 9 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

### **106/2026. (III.23.) K.t. h a t á r o z a t**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza,

7840/3/A hrsz-ú 6299 m<sup>2</sup> terület nagyságú **Élményfürdő** 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 Élményfürdő 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

MELLÉKLET

## 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

képviselésében: Szokolai Ferenc vezérigazgató (továbbiakban: Bérbeadó)

valamint

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

székhelye: 5904 Orosháza, Hűvös 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 Élményfürdő (a továbbiakban: fürdőkomplexum) működtetéséről a Bérbeadó gondoskodik. A fürdőkomplexum egy részét képező strandfürdő, a gyógyfürdő, rendezvénytér, 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 m<sup>2</sup> terület nagyságú Élményfürdő épülete Bérbeadó kizárólagos tulajdona, melynek működtetésére a fent említett üzemeltetési szerződés nem terjed ki, így jelen szerződés tárgyát az Élményfürdő épülete képezi.
- 2.) Felek megállapodnak abban, hogy fürdőkomplexum részét képező, Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m<sup>2</sup> terület nagyságú Élményfürdő épületét (beltéri élmény medencék, élmény büfé, élmény terasz, szauna világ, szauna büfé, konditerem, az Élményfürdőhöz 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, Bérő pedig bérbe veszi.**
- 3.) Felek rögzítik, hogy a Bérő 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 Bérő a Bérleményt **2026. március 24. napján** jogosult birtokba venni.
- 5.) Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt bérő a Bérleményt részletesen áttekintette, annak adottságával, állapotával tisztában van. Bérő 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 Élményfürdő 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. Bérő 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 használatlalt 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 Élményfürdő 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 Bérelőt 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.) Bérelő köteles a Bérleményt használatra alkalmas állapotban tartani, állagát megóvni, rendeltetésszerűen használni.
- 15.) Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő 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.) Bérelő 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. Bérlet terheli az esetlegesen szükséges további engedélyezési költségek megfizetése, azokat azonban nem jogosult a bérleti díjjal szemben érvényesíteni.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlet 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 Bérlet részére is végzi, tevékenységük a feladatuk komplexitásából adódóan nem különíthető el. Bérbeadó felel az általa biztosított műszaki személyzet tevékenységéért.

18.) Felek rögzítik, hogy Bérlet a Bérlemény működtetéséhez szükséges elegendő számú személyi létszámállományt biztosít, azok foglalkoztatásáról saját hatáskörében gondoskodik.

19.) Bérlet 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 Bérlet haladéktalanul köteles jelezni Bérbeadó felé.

21.) A Bérlet 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 Bérlet 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 Bérlet 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 Bérlet használatában lévő Bérlemény fizikai elkülönítését forgó kapukkal valósítják meg.

- 24.)Felek megállapodnak abban, hogy mind a Bérlő, mind a Bérbeadó a vendégek látogatását a főpénztáron keresztül biztosítja és a bevételekkel maga rendelkezik.
- 25.)Bérbeadó kijelenti, a Bérlő elfogadja, hogy Bérlő használatával, azzal összefüggésbe hozható tevékenységével okozott károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal, azokért semmilyen módon helyt nem áll.
- 26.)Bérlő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésének napján a Bérleményt tiszta és rendeltetésszerű állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadja. Amennyiben Bérlő 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  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
képv.: Szokolai Ferenc vezérigazgató  
Bérbeadó

.....  
Napsugár Hotel Szállodaüzemeltető Kft.  
Képv.: Bazsó József  
Bérlő

## **2.) Orosházi Munkás Testedző Kör – Utánpótlás Egyesület 1913 sportszervezet kérelme**

**Raffai János** polgármester: Az előterjesztés Bizottság nem tárgyalta.  
Köszöntötte a teremben megjelent Csizmadia Imre elnök urat.  
Felkérte Dr. Ligeti Lea aljegyző asszonyt az előterjesztés ismertetésére.

**Dr. Ligeti Lea** aljegyző: Az Orosháza Város Önkormányzat tulajdonát képező Gyopárosi út 3. szám alatti műfüves labdarúgópályájának a borításcseréje, a folyamatos és intenzív igénybevétel miatt elkerülhetetlenné vált.

Erre figyelemmel Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az OMTK ULE Egyesület kérelmére a 65/2025. (II.18.) K.t. határozatában tulajdonosi hozzájárulását adta a borítás cseréhez, akkor még úgy, hogy az Önkormányzat anyagi kötelezettségvállalása nélkül történik. Az egyesület eredeti szándéka ugyanis ez volt, hogy a beruházás teljes költségét 100%-ban TAO forrásból kívánja finanszírozni.

A 2025/2026. pályázati időszaktól azonban az MLSZ a korábbi gyakorlattól eltérően ezen felújítások esetében is előírta a 30%-os önrész biztosítását.

Az egyesület már ennek megfelelően nyújtotta be a pályázatát, amely kedvező elbírálásban részesült és erre vonatkozó TAO támogatási határozatot megkapta.

A sportszervezet vállalta, hogy beruházáshoz szükséges bruttó 132.680.412,- Ft összegű 70%-os TAO forrást biztosítja, ugyanakkor kérelmében jelezte, hogy a bruttó 56.836.036,- Ft összegű 30%-os önrész előteremtésére nem rendelkezik elegendő saját forrással. Ennek biztosítását kérte az Önkormányzattól.

Az egyesület részére ezen támogatás biztosításához szükséges a tisztelt Képviselő-testület döntése, amely az Önkormányzat 2027. évi költségvetése terhére kerülne biztosításra, elszámolási nem rendeltetésszerű felhasználás esetén visszafizetési kötelezettséggel.

**Raffai János** polgármester: Megkérdezte az OMTK ULE elnökét Csizmadia Imrét, hogy kívánja-e kiegészíteni az előterjesztést?

**Csizmadia Imre** elnök: Az előterjesztésben majdnem minden benne van. Megerősítette az eddigieket, amely megfogalmazásra került, miszerint a pálya ez alatt a 13 éves használat alatt nagyon nagymértékben leromlott állapotúvá vált. Bármikor megtörténhet az eddigi borításnak az átszakadása, ami egyértelműen azonnali használat betiltását tenné majd szükségessé. Ezt a szakemberek mondták. A pálya kihordási ideje 8-9 év közötti időszakot jelent normál terhelés esetén. Ez a pálya 13 év alatt nem normál terhelést kapott, hanem sokkal nagyobb. Tudva azt, hogy heti szinten több száz gyermek a környékből, a kistérségből a Dél-Békési Regionális településekről is használja, illetve a Magyar Labdarúgó Szövetség ezen belül a Békés Vármegyei Igazgatóság, és az egyesületük. Bízunk benne, hogy a testület a kérésüket támogatni fogja.

**Raffai János** polgármester: 2027. évről van szó, ezért az egyesület számára ez a döntés nagyon fontos, hiszen a 70% megtartásáról fognak dönteni.

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

*(Kérdés, javaslat nem hangzott el.)*

Szavazásra bocsátotta az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 9 fő.

A Képviselő-testület 9 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

### **107/2026. (III.23.) K.t. h a t á r o z a t**

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 65/2025. (II.18.) K.t. határozatát egységes szerkezetben az alábbiak szerint módosítja:

Orosháza város Önkormányzata Képviselő-testülete

- 1) tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Orosházi Munkás Testedző Kör Utánpótlás Labdarúgó Egyesület 1913 (5900 Orosháza, Gyopárosi út 3., képviseli Csizmadia Imre elnök) a Magyar Labdarúgó Szövetséghez a 2025/2026. évre benyújtott TAO pályázatának nyertessége esetén az önkormányzat tulajdonában álló oktatási és sportcentrum (5903 Orosháza, Gyopárosi út 3., hrsz.:7505/10) nagyméretű műfüves labdarúgó pályájának borításcseréjét elvégezze,
- 2.) tulajdonosi hozzájárulását adja az Orosházi Munkás Testedző Kör Utánpótlás Labdarúgó Egyesület részére, hogy a beruházások eredményeit az Orosházi Munkás Testedző Kör Utánpótlás Labdarúgó Egyesület könyveiben (számviteli nyilvántartásaiban) idegen ingatlanon végrehajtott beruházásként nyilvántartsa és azt 15 évig a könyveiben szerepeltesse, amortizálja,
- 3.) a beruházás megvalósításához az Orosházi Munkás Testedző Kör - Utánpótlás Labdarúgó Egyesület 1913 részére bruttó 56.836.036,- Ft támogatást biztosít az Önkormányzat 2027. évi költségvetése terhére, elszámolási - nem rendeltetés szerinti felhasználás esetén visszafizetési - kötelezettséggel, azzal, hogy a beruházás összköltségének a támogatás feletti részét az Orosházi Munkás Testedző Kör Utánpótlás Labdarúgó Egyesület biztosítja,
- 4.) vállalja a beruházással érintett ingatlan sportcélú hasznosítását a beruházás lezárását követő hasznos üzemidő végéig terjedő időszakban,
- 5.) elfogadja, hogy a megvalósított tárgyi eszköz beruházás eredményeként létrejövő vagyongyarapodás az Önkormányzat tulajdonába kerül.
- 6.) felhatalmazza Raffai János polgármestert a támogatási megállapodás aláírására.

#### **Végrehajtásért felelős:**

Dr. Tatár Zoltán jegyző a támogatási megállapodás előkészítéséért.

Raffai János polgármester a támogatási megállapodás aláírásáért.

Godár Andrea osztályvezető a pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáért.

Csizmadia Imre elnök a beruházás megvalósításáért.

**Határidő:** értelem szerint

**Raffai János** polgármester: Megköszönte minden képviselő munkáját, illetve, hogy a mai napon rendelkezésre álltak. Fontos lépést tettek meg Orosháza város fejlődésének érdekében. Bízik benne, hogy a nyílt közbeszerzési eljárás kiírása is hamarosan a testület elé fog kerülni. Ebben is hasonló támogatást fognak kapni és Gyopárosfürdő el fog indulni egy olyan fejlődés útján, ami hosszú évtizedekre meghatározhatja Orosháza helyét ebben a régióban.

Megköszönte a részvételt, a rendkívüli nyilvános ülést bezárta.

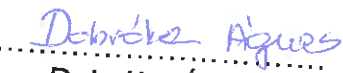
Keltezés, mint a jegyzőkönyv első oldalán

  
Raffai János  
polgármester



  
Dr. Tatár Zoltán  
jegyző

A jegyzőkönyvet készítette:

  
Dobróka Ágnes  
jegyzőkönyvvezető

