



**Orosháza Város Önkormányzat  
Polgármesterétől**

**Iktatószám:** JK/411-4/2025.

**Tárgy:** Gyopárosfürdő Gyógy-, Park és Élménfürdő 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 m<sup>2</sup> terület nagyságú Élménfürdő 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 Élménfürdő 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 pályázatban érintett szervek jóváhagyását.

A bérleti szerződés tervezetét a pályázat kapcsán a Közreműködő Szervezet, a Magyar Államkincstár, majd a Képviselő-testület 106/2026. (III.23.) határozatával jóváhagyta, az Élménfürdő 2026. március 28-án újra megnyitotta kapuit.

Az eltelt időszak tapasztalatai azt mutatják, hogy ez a működtetési konstrukció eléri a kívánt eredményeket, a nyári szezonban cél a teljes komplexum nyitva tartása. A Napsugár Hotel vezetősége jelezte, hogy a szolgáltatások bővítése, a strandszezon minél nagyobb kihasználása érdekében a Parkfürdő területét, annak medencéit és létesítményeit is egy hasonló bérleti jogviszony formájában szeretné használni illetve hasznosítani.

Az Orosháza, 7840/3 hrsz-en található Parkfürdő területe Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi, annak üzemeltetője a Képviselő-testület 13/2018. (I.31.) Kt. határozata alapján a VÜRT Zrt., az üzemeltetés részleteit a felek a 2018. február 16-án létrejött üzemeltetési szerződésben rögzítették.

A szerződés I/6. pontja alapján a VÜRT Zrt. *kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező vagyonelemeket üzemelteti, és ezen jogát másra nem ruházhatja át.*

A szerződés III/1. pontja rögzíti, hogy a Zrt. *a szerződés tárgyát képező vagyonelemeket jogosult használni, hasznosítani, az ebből származó bevétel a Zrt-t illeti meg.*

Ezen szerződéses rendelkezés alapján a Zrt. jogosult az érintett vagyonelem, azaz a Parkfürdő vonatkozásában döntést hozni.

A kizárólag az Élménfürdőre vonatkozó bérleti szerződés 2026. június 21. napján hatályát veszti. A fentebb részletezett indokok miatt szükségszerű nemcsak az Élménfürdőre vonatkozó bérleti konstrukció megújítása, hanem kibővítése a Parkfürdő vonatkozásában is azzal, hogy az energetikai korszerűsítési pályázatban érintett szervek jóváhagyása ismételten szükséges.

A bérleti díj az Élménfürdő tekintetében továbbra is 13.000.000 Ft/hó + ÁFA, a Parkfürdő vonatkozásában a bérleti díj meghatározásához szükséges értébecslés elkészítése az előterjesztés kiküldésekor még folyamatban van, a konkrét bérleti díj javaslat a Képviselő-testület ülésén szóban kerül ismertetésre.

Fentiekre tekintettel kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### **Határozati javaslat**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1.) - hozzájárul ahhoz, hogy a kizárólagos tulajdonát képező, az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. által üzemeltetett Orosháza, 7840/3 hrsz-en található **Parkfürdő** területét bérbeadja a Napsugár Hotel Kft. részére 90 nap időtartamra,

- jóváhagyja 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 a Napsugár Hotel Kft. részére 90 nap időtartamra

a határozati javaslat melléklete szerinti bérleti szerződés-tervezete szerint.

2.) Felkéri az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját, hogy 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 szerezze be, mely a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, továbbá felhatalmazza a vezérigazgatót, 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. május 21.

**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

képviselőjében: 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 Élménfürdő (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. Az üzemeltetési szerződés alapján Bérbeadó jogosult a vagyonelemeket használni, hasznosítani, tehát jelen bérleti szerződés megkötésében rendelkezési joggal rendelkezik. A fürdőkomplexum másik része, az Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m2 terület nagyságú Élménfürdő épülete Bérbeadó kizárólagos tulajdona.
- 2) Felek megállapodnak abban, hogy **2026. június 23-napjától** határozott időtartamra **2026. szeptember 21. napjáig** Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Fürdőkomplexum-ot (a továbbiakban Bérlemény) az alábbiak szerint.
- 3) A Bérlemény tárgyai:
  - a) Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m2 terület nagyságú Élménfürdő épülete (belső élmény medencék, élmény büfé, élmény terasz, szauna világ, szauna büfé, konditerem, az Élménfürdőhöz közvetlenül tartozó egyéb helyiségek)
  - b) Orosháza 7840/3 hrsz-on található „strandfürdő” megnevezésű ingatlan, (**kivéve** az ezen a területen található T4 kút a 2 db visszasajtoló kútjával együtt)
  - c) 8151/21 hrsz. alatti rendezvényter,
  - d) 7840/4 hrsz alatt található „sokszögű” termálmedence.

A Bérlemény tárgyát **nem képezi** a 7840/4. hrsz-ú „kivett gyógyfürdő” megnevezésű **Gyógyászati részleg**, a hozzá tartozó fedett medencével, azokat Bérbeadó továbbra is kizárólagosan használja.

- 4) 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), ezen vagyonelemek nem képezik a bérlet tárgyát.
- 5) Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a Bérleményt 2026. június 23. napján jogosult birtokba venni.
- 6) 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.
- 7) 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. Bérelő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a projekt műszaki tartalmát érintő változtatást nem hajt végre.
- 8) A bérleti díj összege: ....,- Ft (azaz ..... ) + ÁFA / hónap.
- 9) A bérleti 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 az általuk használt medencék vízfelületeinek arányában egymással elszámolnak.

- 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 11) 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 megővni, 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 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, a szükséges javítási, a működés során felmerülő karbantartási költségeket (továbbiakban: Költségek) megfizeti. Felek megállapodnak abban, hogy a Költségek a havi bérleti díjba beszámíthatóak. Amennyiben ezek összes költsége a havi bérleti díjat meghaladja, a többletköltség megtérítésére Bérbeadó nem köteles. Bérelőt terheli az esetlegesen szükséges további engedélyezési költségek megfizetése, azokat azonban nem jogosult a bérleti díjjal szemben érvényesíteni.  
Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérlettel kapcsolatos marketing és kifejezetten üzemeltetési jellegű költségeket nem jogosult elszámolni.
- 17) Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérlemény működtetéséhez szükséges elegendő számú személyi létszámmal bízott, azok foglalkoztatásáról saját hatáskörében gondoskodik.
- 18) Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény és a Közmű használata során köteles betartani a vonatkozó közegészségügyi, munkavédelmi, tűzvédelmi és egyéb hatályos jogszabályokat.
- 19) Felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában Bérbeadó érvényes biztosítással rendelkezik. A Bérleményben a bérleti szerződés ideje alatt bekövetkezett biztosítási esemény felmerülését Bérelő haladéktalanul köteles jelezni Bérbeadó felé.
- 20) A Bérelő 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.

- 21) A Bérő 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 Bérő a Bérbeadót a kedvezmény biztosítása előtt részletesen tájékoztatni.
- 22)Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó kizárólagos használatában lévő Gyógyászati centrum és a hozzá tartozó fedett medence, valamint a Bérő használatában lévő Bérlemény fizikai elkülönítését forgó kapukkal valósítják meg.
- 23)Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény tárgyát látogató vendégek fogadását Bérő a főpénztáron keresztül biztosítja és a bevételekkel maga rendelkezik, míg a Gyógyászati részlegre érkező vendégek a Gyógyászati centrum pénztárán keresztül lépnek be, az ott keletkezett bevétellel Bérbeadó rendelkezik.
- 24)Bérbeadó kijelenti, a Bérő elfogadja, hogy Bérő használatával, azzal összefüggésbe hozható tevékenységével okozott károkért Bérbeadó felelősséget nem vállal, azokért semmilyen módon helyt nem áll.
- 25)Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésének napján a Bérleményt tiszta és rendeltetésszerű állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadja. Amennyiben Bérő e kötelezettségének önként nem tesz eleget, tűrni köteles, hogy Bérbeadó az ingatlant birtokba visszavegye.
- 26)Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti jogviszony Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének, valamint a 7) 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. ....

Orosháza, 2026. ....

.....  
Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
képv.: Szokolai Ferenc vezérigazgató  
Bérbeadó

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