



**Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/411-7/2026.

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

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése értelmében *a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/B. § b) pontja alapján az *Nvt. 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető, ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.*

Fenti jogszabályok figyelembe vételével 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 Élménfürdő épületének bérbeadását 90 nap időtartamra a Napsugár Hotel Kft. részére, majd a 135/2026. (V.26.) Kt. határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a VÜRT Zrt. által üzemeltetett Orosháza, 7840/3 hrsz-en található Parkfürdő területét bérbeadja a Napsugár Hotel Kft. részére 90 nap időtartamra, továbbá jóváhagyta az Élménfürdő épületének bérbeadását a Napsugár Hotel Kft. részére további 90 nap időtartamra.

Az eltelt időszak tapasztalatai azt mutatják, hogy a bérlet formájában történő hasznosítás eléri a kívánt eredményeket, a fürdő külső szereplő bevonásával történő működtetése anyagi megtakarítást eredményez az Önkormányzat és VÜRT Zrt. számára is, így indokolt a továbbiakban is ebben a modellben működtetni Gyopárosfürdőt, azzal, hogy a Gyógyfürdő részleg továbbra is a VÜRT Zrt. üzemeltetésében marad.

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (1) bekezdése szerint a *költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.*

A fürdőkomplexum hasznosítása tekintetében folyamatosan figyelembe kell venni annak, a „TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056 azonosítószámú, „Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élményfürdő energetikai korszerűsítése” pályázattal kapcsolatos érintettségét.

A korábbi bérleti szerződések megkötése előtt megkeresésre került a pályázatban érintett Közreműködő Szervezet, a Magyar Államkincstár Békés Vármegyei Igazgatósága. Az érintett szerv 2026. július 3-án érkezett levelében a fürdő hasznosítása kapcsán az alábbi tájékoztatást adta:

„Tekintettel arra, hogy a fejlesztés tárgyát képező vagyonelemek még nem valósultak meg, a fejlesztés meg sem kezdődött, továbbá a 256/2021. (V. 18.) Korm. rendelet 350. § rendelkezése szerint, előzetes hozzájárulás a támogató részéről jelenleg nem szükséges az ingatlan hasznosításához.

Kérjük, hogy a bérbeadásra vonatkozó kérelmét Kedvezményezett a fejlesztés megvalósítása után, a fenntartási időszakban szíveskedjen megküldeni.”

Gyopárosfürdő tartós bérbeadása előtt elengedhetetlen annak tisztázása is, hogy a tervezett hasznosítás egyebekben megfelel-e a vonatkozó közbeszerzési szabályoknak. Erre tekintettel a VÜRT Zrt. 2026. augusztus 18. napján megkereste a Közbeszerzési Hatóságot, hogy az alkalmazni kívánt jogügylet esetében mellőzhető-e a közbeszerzési eljárás lefolytatása.

Tekintettel arra, hogy kiemelt cél a fürdő folyamatos működtetése, így a pályázati eljárás megindítása tárgyában mihamarabbi döntés szükséges, azonban a bérleti szerződés csak a Közbeszerzési Hatóság állásfoglalása függvényében köthető majd meg.

A Vagyonrendelet 13. § (5) bekezdés alapján a *vagyontárgy ellenérték fejében történő használatba adása legalább az érték 5 %-ának megfelelő éves ellenérték fejében történhet.*

A 2025. december 19-én készült szakvélemény az **Élményfürdő** értékét **2.812.200.000,- Ft**-ban állapította meg, míg a **Parkfürdő** vonatkozásában 2026. május 24-én készült értébecslés **1.400.000.000,- Ft** került meghatározásra.

A fentiek értelmében javaslom, hogy a VÜRT Zrt. nyílt pályázatot írjon ki a Parkfürdő és az Élményfürdő bérbevételére Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) az önkormányzati helyiségek bérbeadására vonatkozó rendelkezései alapján.

A Lakásrendelet 56. § (1) bekezdésében írtak szerint:

„A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,
- b) a helyiség felhasználásának célját és az abban folytatható tevékenység megjelölését, a tevékenység megváltoztatásának lehetőségét,
- c) a bérbeadás időtartamát (határozatlan vagy határozott idő),
- d) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a bérlő által saját költségen elvégzendő munkákat (helyreállítás, átalakítás, portálépítés stb.) és a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét,
- e) a fizetendő havi bérleti díj alsó határát, mely nem lehet kevesebb, mint az ingatlanforgalmi értékbecslő által, a pályázat kiírását megelőző legfeljebb egy éven belül megállapított minimum havi bérleti díj,
- f) tájékoztatást arról, hogy a bérleti díj évente az előző évi fogyasztói árindexnek megfelelően emelkedhet,
- g) az ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között – naptári napban számított – legalább 15 nap különbség legyen,
- h) az ajánlat benyújtásának módját, helyét.”

A Magyar Államkincstár tájékoztatása szerint a bérlet időtartama a nevezetett projekt fizikai zárásáig tartó határozott időtartamra lehetséges, így – érvényes pályázatok beérkezését követően - rövid távon a fürdő működtetése megoldottnak látszik.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1.) hozzájárul ahhoz, hogy az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendeletének az önkormányzati helyiségek bérbeadására vonatkozó rendelkezései alapján nyílt pályázatot írjon ki az alábbi ingatlanok vonatkozásában:

- Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, 7840/3/A hrsz-ú 6299 m² terület nagyságú **Élménfürdő** épülete. A fizetendő havi bérleti díj alsó határa: **11.717.500,- Ft.**

- Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. által üzemeltetett Orosháza, 7840/3 hrsz-en található **Parkfürdő** területe. A fizetendő havi bérleti díj alsó határa: **5.833.333,- Ft.**

Elsődlegesen a teljes fürdőkomplexum bérbevételére vonatkozó ajánlat preferált, azonban lehetőség van a részajánlat-tételre is.

A bérlet határozott időtartamú, annak vége a „TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BS1-2024-00056 azonosítószámú, „Orosháza-Gyopárosfürdő Gyógy-, Park- és Élményszerző energetikai korszerűsítése” projekt fizikai zárása.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele a Közbeszerzési Hatóság állásfoglalása arról, hogy a hasznosítás módja megfelel a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (8) bekezdés a) pontjában meghatározott kivételi körnek.

2.) felkéri Mák Szabolcs vezérigazgató urat az ingatlanok bérbeadására vonatkozó pályázat lefolytatására, majd a beérkezett pályázatok, valamint a Közbeszerzési Hatóság állásfoglalásának a Képviselő-testület elé terjesztésére.

Végrehajtásért felelős: Mák Szabolcs vezérigazgató

Határidő: a Képviselő-testület 2026. szeptember havi rendes ülése

Orosháza, 2026. augusztus 27.

Raffai János
polgármester