Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől

Iktatószám: JK/963-1/2026.

Tárgy: Az Alföld Gyöngye Hotel működtetésével kapcsolatos döntés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonát képező - évek óta veszteségesen működő, majd bezárásra kényszerült - **Alföld Gyöngye Hotel** gazdaságos működtetésére, bevételt eredményező hasznosítására már több alkalommal történt próbálkozás az Önkormányzat részéről, azonban hosszútávra vonatkozó, stabilan funkcionáló megoldás nem tudott megvalósulni.

Néhány héttel ezelőtt az orosházi székhelyű Agrovation Kft. bérleti szándékát jelezte az ingatlan vonatkozásában.

A társaság az ingatlant elsősorban mezőgazdasági mérnökök, agráripari szakemberek, műszaki vezetők és más értelmiségi munkavállalók kulturált, hosszabb távú elhelyezésére kívánja használni. Célja nem tömeges munkásszállás, hanem rendezett, professzionálisan üzemeltetett szakember-szálláshely kialakítása.

A kapcsolódó üzemi konyhát a szálláshelyen lakók szervezett étkeztetésének biztosítására tervezik hasznosítani a szükséges hatósági és működési feltételek teljesítése mellett.

Kérelmükben kiemelt szempontként említik az ingatlan állagmegóvását, a környezet nyugalmának fenntartását és egyben a helyi gazdaság támogatását is.

Ajánlatukban 24 hónapos határozott időtartamot jelöltek meg, mely konstrukció kiszámítható bevétel és az önkormányzati ingatlanvagyon folyamatos hasznosítását biztosíthatja.
Ajánlatukban havi **2.500.000**,- Ft + ÁFA bérleti díjat jelöltek meg.

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet)
13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonnyilvántartásban feltüntetett érték.
(2) Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket, ha jogszabály másként nem rendelkezik:
…
b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) érvényes, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben vagy erre a célra kiállított adó- és értékbizonyítványban meghatározott érték; ***ingatlan egyéb hasznosítása esetén vagyonnyilvántartás szerinti, egyedi könyv szerinti bruttó érték****.*

Az Alföld Gyöngye Hotel könyv szerinti bruttó értéke **723.575.434,-Ft**

Vagyonrendelet 13. §
(5) A vagyontárgy ellenérték fejében történő használatba adása legalább a (2) bekezdésben meghatározott érték 5 %-ának megfelelő éves ellenérték fejében történhet.
(6) Az (5) bekezdés rendelkezésétől a Képviselő-testület egyedi döntéssel eltérhet, ha azt a vagyontárgy speciális tulajdonságai (pl. különösen nagy értéke, a tervezett hasznosítás módja, a használó által vállalt többlet kötelezettségek) indokolják.

Az ingatlan könyv szerinti értéke alapján a hasznosítás minimum havi **3.014.898**,- Ft + ÁFA értéken történhet, azonban a Vagyonrendelet (6) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetén lehetőség van az ajánlattevő által javasolt **2.500.000**,- Ft + ÁFA díjon történő bérbeadásra.

A nagy értékű ingatlan gazdaságos hasznosítására már több alkalommal történt kísérlet. Az értékesítés jogi akadályokba ütközik, mivel a földhivatali nyilvántartás szerint az Alföld Gyöngye Hotel, a Konferenciaközpont, a Rendezvényterem, a rendezvénytér, illetve egyéb épületek ugyanazon helyrajzi számon szerepelnek, bármelyik ingatlanrész külön történő elidegenítése csak egy hosszadalmas és költséges ingatlan-nyilvántartási eljárást követően tud megtörténni.

A Hotelt formálisan jelenleg a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. (a továbbiakban PMK) a Képviselő-testület 47/2020. (II.27.) K.t. határozata alapján 2020. április 1. napjától üzemelteteti, a létesítmény azonban ténylegesen nem működik, ezáltal állapota romlik, a szükségszerű fenntartási költségek terhelik a PMK költségvetését úgy, hogy az ingatlan semmilyen nyereséget nem termel.

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, és az ajánlattevő gazdasági társaság vezetőjével egyeztetve javaslom az Alföld Gyöngye Hotel 90 napra történő bérbeadását az Agrovation Kft. részére, egyben elvi döntést hozni versenyeztetési eljárás kiírásáról az ingatlan hosszabb távú gazdaságos működésének biztosítása érdekében.

Az épület bérbeadása (bérleti jog megszerzés) a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. 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].

Vagyonrendelet
15. § (1) A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.
(3) A versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.

Az ingatlanra vonatkozó pályázati kiírás, a hasznosítás feltételeinek meghatározása a szakmai, műszaki és egyéb szempontok megállapítását követően egy későbbi időpontban történne.

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

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1.) 2027. január 1. napjától 2027. március 31. napjáig tartó határozott időtartamra bérbe adja Orosháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező Orosháza, belterület 7505/9. hrsz, 5900. Orosháza, Gyopárosi út 3/C. alatti ingatlanon található „Alföld Gyöngye Hotel" épületét az Agrovation Kft. (székhely: 5904 Orosháza, Aranyeső utca 22. cégjegyzékszám: 04-09-016971 adószám: 32338861-2-04) részére.

2.) dönt arról, hogy Orosháza Város Önkormányzata és a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. között az „Alföld Gyöngye Hotel és konyha" üzemeltetése tárgyában 2020. április 1. napjától hatályos üzemeltetési szerződést 2027. január 1. napjától módosítja akként, hogy annak tárgya nem terjed ki az Alföld Gyöngye Hotelre, a szerződés ezen időponttól kizárólag a konyha (Rendezvényterem) üzemeltetésére vonatkozik.

3.) felhatalmazza a polgármestert az 1.) és 2.) pontokban meghatározott szerződések aláírásra.

4.) felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást készítse elő és azt a Képviselő-testület 2026. decemberi rendes ülésére terjessze elő.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester
Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2026. november 19.

Raffai János
polgármester