

SZÓBELI ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. november 11-i rendkívüli ülésére
**A Borostyán Camping és Strandfürdő termálmedencéjének ideiglenes
hasznosításáról, külső vállalkozó részére történő bérbeadással**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mai napon egyéni képviselői javaslat érkezett szóbeli előterjesztés formájában (*1. sz. melléklet*), a termálmedence ideiglenes hasznosítására vonatkozóan, külső vállalkozó részére történő bérbeadással.

Korábban több kritika érte a Polgármesteri Hivatalt szóbeli előterjesztések elkészítése és előterjesztése miatt, de talán ez a képviselői kérés is azt bizonyítja, hogy ezek sok esetben elkerülhetetlenek és legtöbbször nem a Hivatal érdekében merülnek fel.

Az előterjesztés *2. sz. melléklete* tartalmazza az önkormányzat és a MEZTEP Kft. közötti bérleti szerződést, melynek 2.3. pontja rendelkezik arról, hogy az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges az ingatlan egészének, vagy egy részének szolgáltatási vagy bérleti célú hasznosításához.

Az önkormányzati költségvetés jelenlegi helyzetében az írásos hozzájárulás megadása abban az esetben javasolt, ha a képviselői határozati javaslat kiegészítésre kerül, mely szerint a bérlő MEZTEP Kft. vállalja, hogy csak abban az esetben adja bérbe a gyógymedencét, ha annak teljes üzemelési költsége megtérül az általa megkötött bérleti szerződés alapján, és ehhez kapcsolódóan semmilyen önkormányzati támogatásra nem tart igényt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön a határozati javaslatokról.

Határozati javaslat:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Hozzájárul ahhoz, hogy a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. a strandfürdő területén található **termálmedencét** a fürdő teljeskörű újranyitásaig **külső vállalkozó részére bérbe adja**, ideiglenes és ellenőrzött üzemeltetés céljából.
2. Felkéri a Kft.-t, hogy a bérbeadás feltételeit és az üzemeltetés szakmai, higiéniai, vízminőség-biztosítási követelményeit **írásbeli szerződésben rögzítse**.

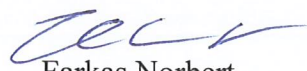
3. A Kft. köteles a Képviselő-testület részére **negyedéves beszámolót** készíteni a működésről és bevételekről.




4. A Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. vállalja, hogy csak abban az esetben adja bérbe a gyógymedencét, ha annak teljes üzemelési költsége megtérül az általa megkötött bérleti szerződés alapján, és ehhez kapcsolódóan semmilyen önkormányzati támogatásra nem tart igényt.

5. A Képviselő-testület meghatalmazza a Polgármestert, hogy a szükséges jóváhagyó nyilatkozatot a fenti tartalommal aláírja.

Határidő: Üzemeltető tájékoztatására: azonnal
Felelős: Farkas Norbert polgármester
MEZTEP Kft. ügyvezetője

Mezőkovácsháza, 2025. november 11.


Farkas Norbert
polgármester h.

Az előterjesztést készítette:	Sóki Zoltán műszaki irodavezető 
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	 Dr. Szilbereisz Edit aljegyző Bojtos Tímea költségvetési irodavezető  Szabóné Faragó Julianna anyakönyvi és igazgatási ügyintéző
Tárgyalta:	Mindkét bizottság
Mellékletek:	Képviselői előterjesztés és Bérleti szerződés a külön mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	MEZTEP Kft. ügyvezető, FEB elnök
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntésről kivonattal értesül:	MEZTEP Kft.
Döntéshozatal:	Egyszerű többség

SZÓBELI ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. november 11-i rendkívüli zárt ülésére

A Borostyán Camping és Strandfürdő termálmedencéjének ideiglenes hasznosítása, külső vállalkozó részére történő bérbeadással

Tisztelt Képviselő-testület!

A Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. és az Önkormányzat között 2021-ben létrejött bérleti szerződés értelmében a Kft. jogosult a Borostyán Camping és Strandfürdő üzemeltetésére, valamint – az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával – az ingatlan egyes részeinek harmadik fél részére történő hasznosítására.

A strandfürdő jelenleg zárva tart, ugyanakkor a termálmedence vízforgató-, fertőtlenítő- és gépészeti rendszere **folyamatos üzemben tartást igényel**, amelynek költségeit a Kft. jelenleg **bevétel nélkül viseli**. Amennyiben a rendszer huzamosabb ideig nem kerül folyamatos működtetésre, az **műszaki károsodással, a medence állapotromlásával és jelentős későbbi helyreállítási költségekkel járna**.

A műszaki állapot megóvása és a fenntartási költségek csökkentése érdekében javasolt a termálmedence **ideiglenes, szervezett, ellenőrzött üzemeltetése külső szolgáltató bevonásával**, aki vállalja az üzemeltetés jogszabályi, higiéniai és biztonsági feltételeinek biztosítását, valamint **bérleti díj megfizetését** a Településgazdálkodási Kft. részére.

A vállalkozó vállalná:

- az üzemeltetés teljeskörű **szakmai és hatósági feltételeinek biztosítását**,
- a fürdővíz kezelésére, higiénia- és munkavédelemre vonatkozó előírások betartását,
- a medence és a gépészeti rendszer üzemben tartásának költségeit,
- valamint **bérleti díj megfizetését** a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. részére.

A hasznosítás **nem jelenti a strand teljes megnyitását**, kizárólag a termálmedence ellenőrzött, időszakos használatát érinti.

Javaslat indoklása

A termálmedence vízforgató-, fertőtlenítő- és gépészeti rendszere folyamatos üzemben tartást igényel. Amennyiben a medence huzamosabb időre üzemen kívül kerülne, az jelentős műszaki károsodással járna, különös tekintettel a csőhálózat és berendezések lerakódására, pangó vizesedésére és korróziójára. Ennek helyreállítása később jelentős plusz költséget eredményezne az önkormányzat számára.

A külső üzemeltető bevonása lehetővé teszi, hogy a működtetés költségei ne a Településgazdálkodási Kft.-t terheljék, ugyanakkor a bérleti díj bevételt jelent a Kft. számára. A termálmedence hasznosítása nem tömeges jellegű, szervezett, előre bejelentett, ellenőrzött szolgáltatásként valósul meg, így nem azonos a strandfürdő teljes körű újraindításával.

Az újraindítás előkészítéséhez a medence rendszerének folyamatos karbantartása mindenképpen szükséges, a rendszer leállítása vagy „szárazra helyezése” pedig szakmailag nem indokolt.

Továbbá fontos körülmény, hogy 2025-ben 40.000 m³ fürdési célú termálvíz hasznosítására kötött megállapodást a MEZTEP Kft. a bányakapitánysággal, amelynek díja már megfizetésre került, ugyanakkor a tárgyévben eddig nem történt fürdési célú termálvíz-felhasználás. A termálmedence ideiglenes üzemeltetése lehetőséget teremt arra, hogy a már rendelkezésre álló engedély és befizetett vízmennyiség valós felhasználással párosuljon, elkerülve az indokolatlan pazarlást és jövőbeni hatósági hátrányokat.

Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. **Hozzájárul** ahhoz, hogy a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. a strandfürdő területén található **termálmedencét** a fürdő teljeskörű újranyitásáig **külső vállalkozó részére bérbe adja**, ideiglenes és ellenőrzött üzemeltetés céljából.
2. Felkéri a Kft.-t, hogy a bérbeadás feltételeit és az üzemeltetés szakmai, higiéniai, vízminőség-biztosítási követelményeit **írásbeli szerződésben rögzítse**.
3. A Kft. köteles a Képviselő-testület részére **negyedéves beszámolót** készíteni a működésről és bevételekről.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármester urat, hogy a szükséges jóváhagyó nyilatkozatot kiadja.

Mezőkovácsháza, 2025. november 11.

Dudaszeg Krisztián Zoltán, képviselő

Az előterjesztést készítette:	Dudaszeg Krisztián Zoltán képviselő
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	-
Az előterjesztést tárgyalta:	-
Melléklet:	Bérleti szerződés - A Képviselő-testület 158/2021. (V. 27.) sz. kt. határozatának melléklete
Előterjesztéshez meghívott:	-
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntésről kivonattal értesül:	-
Döntéshozatal:	Egyszerű többség

A Képviselő-testület 158/2021. (V. 27.) sz. kt. határozatának melléklete

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata,
(továbbiakban Önkormányzat)
5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 176. szám
adószám: 15725228-2-04
képviseli: Csepreghy Elemér polgármester

másrészről:

Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft.,
(továbbiakban Kft.)
5800 Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 62.
képviseli: Pap Csaba ügyvezető

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1.A szerződés tárgya:

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Mezőkovácsháza, belterület 51/1 hrsz. alatt felvett „strandfürdő” jelölésű, 1 hektár 7279 négyzetméter alapterületű és a Mezőkovácsháza belterület 2417 hrsz. alatt felvett „kivett úttörőtábor” jelölésű, 9435 négyzetméter alapterületű, kempingként hasznosított ingatlan.

Az Önkormányzat az 1.1. pontban jelölt ingatlanokat önkormányzati nem kötelező feladatellátásra, a strandfürdő és kemping üzemeltetése céljából bérbe adja, a Kft. pedig bérbe veszi azokat.

- 1.3. A Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a bérbe vett ingatlanokat a Felek között létrejött külön megállapodásban (Feladat-ellátási szerződésben) részletezett módon az 1.2. pont szerinti célokra használja és hasznosítja.

2.Kötelezettségvállalások:

- 2.1. A Kft. az 1.1. pontban jelölt ingatlanok használatáért évi 60.000 Ft+ÁFA összegű bérleti díjat köteles megfizetni Bérbeadó részére. A bérleti díjat Bérelő köteles a Bérbeadó által kiállított számla alapján, minden tárgyév március 15. napjáig, egy összegben az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11733034-15344100 számú bankszámlájára megfizetni.
- 2.2. Az ingatlanhoz tartozó tárgyi eszközök, berendezések azonnali javítást igénylő meghibásodása esetén azok javításáról, pótlásáról és esetleges cseréjéről a költségvetésben biztosított összeg erejéig – a szakmai felügyeletet ellátó szervezet egyetértésével – a Kft. gondoskodik. Ezen összeget meghaladó, illetve a tervezett felújítások körébe tartozó, a működéshez szükséges gépek, berendezések

javitásáról, cseréjéről, beszerzéséről a Kft. egyedi kérelme alapján a Képviselő-testület dönt.

2.3. A Kft. köteles a strandfürdő és kemping rendeltetésszerű használatát a Feladat-ellátási szerződésben foglaltak szerint biztosítani.

Az ingatlanokat harmadik személy használatába az alábbi feltételekkel adhatja:

2.3.1.A Kft. jogosult kereskedelmi, vagy szolgáltatási tevékenységet végző vállalkozások számára az ingatlanok e célú, vagy erre a célra kijelölt részeit – az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása mellett - bérbe adni. Kivétel ez alól az alkalmi árusok, részükre az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül is engedélyezhet a Kft. helyhasználatot. Esetükben a szolgáltatási díjak megállapítására a Kft. jogosult.

2.3.2. A Kft. - az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása és a kereskedelmi törvény zárva tartásra vonatkozó szabályainak betartása mellett – jogosult az ingatlan egészére, rendezvény tartása céljából szolgáltatási vagy bérleti szerződést kötni.

2.3.3. A Kft. jogosult az ingatlanokon, vagy azok meghatározott részein harmadik személy részére rendezvények céljára szolgáltatást nyújtani úgy, hogy azzal a feladat-ellátási szerződésben foglalt kötelezettségét nem veszélyeztetheti.

2.4. A Kft. köteles

- az átvett vagyontárgyakat rendeltetésszerűen használni, hasznosítani, karbantartani,
- a szükséges javítási munkákat a strandfürdő és kemping idény kezdetéig elvégezni,
- a strandfürdő és kemping idény alatt a folyamatos üzemeltetést biztosítani,
- üzemzavarok elhárításáról a lehető legrövidebb időn belül gondoskodni.

2.5. A Kft. a bérbe vett ingatlanokon saját költsége terhére beruházást, fejlesztést csakis az Önkormányzat tudtával és engedélyével – külön megállapodás alapján - végezhet. Külön megállapodás hiányában költségei utólagos elszámolására nem tarthat igényt.

3. Az ingatlanok bérbe adásának időtartama:

3.1. Jelen szerződést kötő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy e bérleti szerződést 2021. június 1. napjától határozatlan időtartamra kötik.

3.2. Az 1.1. pont szerinti ingatlanok Kft. részére történő bitrokbaadása külön birtokbaadási eljárás keretében történik. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben ingatlanonként rögzítésre kerül az eszközeleltár és a közüzemi mérőórák gyári száma és állása.

3.3. A szerződés megszűnik, ha a Felek közötti Feladat-ellátási szerződés megszűnik, vagy a Kft. az ingatlanokat nem a feladat-ellátási szerződésben foglaltak szerinti célra használja, valamint nem tesz eleget beszámolási kötelezettségének. A szerződés akkor is megszüntethető a tulajdonos Önkormányzat részéről, ha Kft.


eleget tesz ugyan beszámolási kötelezettségének, azonban a Képviselő-testület a szakmai és pénzügyi beszámolót nem fogadja el.

4. Jogviták rendezése

- 4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy esetlegesen felmerülő jogvitáikat egymás között tárgyalásos úton rendezik, ha ez nem vezetne eredményre a Battonyai Járásbíróság illetékességét kötik ki.
- 4.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Nvtv., a Ptk., és az Mötv., valamint az Önkormányzat helyi rendeleteiben szabályozottak az irányadók.

A jelen szerződést a Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írtal alá.

Mezőkovácsháza, 2021. májushó, 11.....nap


.....
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
részéről: Csepreghy Elemér polgármester


.....
Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft.
részéről: Pap Csaba ügyvezető