



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2022. szeptember 15-i ülésére

Tárgy: A Gébárti Tóstrand és a Szabadidőközpont
fürdölétesítményei további üzemeltetésének koncepciója

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Műszaki Osztály
Dr. Tóth-Gángó Gabriella osztályvezető-helyettes
Fekete-Kállai Krisztián vagyongazdálkodási csoportvezető

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból
ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból
ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
dr. Sente Klaudia

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Városban a Gébárti-tó környékén elhelyezkedő fürdőket és szabadidős létesítményeket (Aquacity, tóstrand, szabadtéri termálfürdő, fedett fürdő) részben az Önkormányzat, részben szakmai befektetők hozták létre több ütemben végrehajtott fejlesztésekkel.

Már Kustos Lajos tanácselnöksége (1967-1989) idején is tervben volt egy városi termálfürdő létrehozása, ennek érdekében szedték be 1985-től a „teho”-t (településfejlesztési hozzájárulás). Végül ez a cél akkor nem teljesült és még másfél évtizedig kellett várni az első lépés megvalósulására.

A gondolatot dr. Gyimesi Endre polgármester (1994-2010) vitte tovább. 2000-ben elkészült a Gébárti-tó mellett a szabadtéri termálfürdő, majd 2001. decemberében elkezdődött 1,2 milliárd forintos beruházással az AquaPark építése. Az új létesítményt 20 évvel ezelőtt, 2002. nyarán adták át.

A beruházás az előzetes ütemterv alapján folytatódott volna 2002/2003-ban a szomszédos területen egy önkormányzati fedett fürdő, majd egy önkormányzati négycsillagos hotel megépítésével, azonban ezek az állami forrásból tervezett projektek már nem valósultak meg.

Központi források hiányában a 2000-es évek közepétől már inkább a magánvállalkozások által megvalósított beruházások kerültek előtérbe (így épült meg 2004-ben a termálfalu, 2007-ben pedig a fedett fürdő).

Az Aquaplus Kútfürő, Kútjavító és Vízépítő Kft. (Cg. 06-09-000110), a Thermalplus Vagyonkezelő, Műszaki Fejlesztési és Szolgáltató Kft. (Cg. 20-09-065798), és önkormányzatunk a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 125. § (1) bekezdése alapján 2006. 01. 18. napján üzemeltetési szerződést kötött a Termálfürdő és Tóstrand üzemeltetésére határozott időre, 2022. szeptember 30. napjáig (továbbiakban: üzemeltetési szerződés). Az Aquaplus Kft. és a Thermalplus Kft. 2006. decemberben megosztotta egymás között az üzemeltetési feladatokat, mely szerint a Termálfürdő üzemeltetését az Aquaplus Kft., míg a Tóstrand üzemeltetését a Thermalplus Kft. végzi.

Az üzemeltetési szerződés meghosszabbítására jogi lehetőség nincs.

A hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás alkalmazására a Kbt. 98. §-a szigorú feltételeket határoz meg. Jelen esetben egyik feltétel sem áll fenn, így ezen eljárás nem alkalmazható, az önkormányzat közbeszerzési feladatait ellátó Provital Zrt. állásfoglalása alapján. A létesítményeknek - a jelenlegi konstrukcióval megegyező -, üzemeltetési szerződés keretében történő üzemeltetését üzemeltetési díj ellenében önkormányzatunk vállalni nem tudja, ezért a szerződés meghosszabbítása – a jogi lehetőség hiányán túl –, gazdasági okokból sem lehetséges (különös tekintettel a nemzetközi energiaválság miatt 2023-ban jelentkező rendkívül jelentős többletterhekre).

A Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft, mint az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. jogutódja és önkormányzatunk között 2010. február 01. napjától határozatlan időre üzemeltetési szerződés jött létre az **Aquacity** üzemeltetésére, ez a létesítmény tehát városi kezelésben van.

Önkormányzatunk az Aquaplus Kft-vel 2017. november 02. napján üzemeltetési szerződést kötött a **Zg-3 jelű termálkút**, továbbá a termálfürdő területén levő fő vízelosztó gépházig kiépített **kútbekötő vezeték** üzemeltetésére, határozott időre, **2022. szeptember 30. napjáig**.

Önkormányzatunk, a Thermalplus Kft., a Kalor Zala Energiaszolgáltató Kft., az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. és az Aquaplus Kft. - figyelemmel a fenti üzemeltetési szerződésekben foglaltakra, a közgyűlés 180/2013. (X.24.) sz. határozatával jóváhagyott 2013-as „ötoldalú” megállapodásban (továbbiakban: Megállapodás), rögzítették a gébárti fürdőlétesítmények (Tóstrand, Termálfürdő és vízgépészet, Aquacity) tulajdonjogi és üzemeltetési feltételeit azok zavartalan üzemelése érdekében, melynek időbeli hatálya **2022. szeptember 30. napja**.

Az üzemeltetési szerződés és a Megállapodás időbeli hatályához igazodva 2022. szeptember 30-án lejár az Aquacity, valamint a Termálfürdő vízelétesítményeinek (hidegvíz kút, ZG-1 és ZG-3 jelű termálkútak, kültéri Termálfürdő, fedett Termálfürdő) vízjogi üzemeltetési engedélye.

A Műszaki Bizottság 149/2017. számú határozatával felhívta a városvezetés figyelmét, hogy hosszú távra előre tekintse át annak a lehetőségét, hogy **a vízjogi engedélyek, az üzemeltetés városi kézben legyen.**

A magántulajdonban lévő fedett fürdő és az önkormányzati tulajdonban lévő szabadtéri termálfürdő (amely nem keverendő össze az AquaCityvel) üzemeltetése így napirendre került. A 2022. szeptember 30. napján lejáró üzemeltetési jogviszonyt mindenképpen rendezni szükséges, melynek keretében **célunk a tulajdoni és üzemeltetési viszonyok függetlenítése**, ezáltal az együttműködés újraszabályozása. Fent leírtak miatt, az Aquacity és a Termálfürdő további üzemeltetése érdekében szükséges koncepcionális döntések meghozatala jelen előterjesztés célja.

Tekintve, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő nyitott, szabadtéri termálfürdő medencéi (termálvizes hidromedence, gyermek-bébi ikermedence) és azok gépházainak üzemeltetése szervesen összefügg a magánvállalkozás, vagyis az Aquaplus Kft. által üzemeltetett fedett fürdő működtetésével, hivatalos levélben kerestük meg az Aquaplus Kútfürő, Építő és Termál-energetikai Kft. ügyvezetőjét, György Zoltán urat, amelyben az alábbiakról tájékoztattuk:

„Önkormányzatunk független ingatlanforgalmi szakértő által értékbecslést készített a Zalaegerszeg, 15432 hrsz-ú, 38.964 m² nagyságú ingatlanon található medencék (termálvizes hidromedence és gyermek-bébi ikermedence) és az azokhoz tartozó gépházak értékének megállapítására, mely szerint a **medencék 8.778 eFt**, a **gépházak 72.470 eFt forgalmi értékén** kerültek meghatározásra.

Az önkormányzat zártkörű pályázati eljárás keretében elsősorban értékesítésre kínálná fel a termálvizes hidromedencét és a gyermek-bébi ikermedencét, valamint az azokhoz tartozó gépházakat az Aquaplus Kft. számára.

Amennyiben az Aquaplus Kft. a vásárlás lehetőségével nem kíván élni, úgy önkormányzatunk a medencéket és azok gépházait, valamint az alatta levő földterületet bérlet útján hasznosítaná az Aquaplus Kft-nek, annak érdekében, hogy a fedett Termálfürdő vendégei számára továbbra is elérhetőek legyenek a kültéri medencék.

Ha sem értékesítés, sem pedig bérlet útján nem sikerül hasznosítani az önkormányzati vagyonelemeket, úgy a kültéri medencék további üzemeltetését szolgáltatási koncessziós eljárás keretében megkötött szerződés alapján biztosítaná az önkormányzat.

A létesítményeknek - a jelenlegi konstrukcióval megegyező - üzemeltetési szerződés keretében történő üzemeltetését üzemeltetési díj ellenében önkormányzatunk vállalni nem tudja.

Tájékoztatom, hogy a fenti hasznosítási javaslatokról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése jogosult dönteni.

A megoldás mielőbbi meghatározása érdekében személyes egyeztetést javaslok, melynek időpontjára kérem tegyen javaslatot.”

Az Aquaplus Kft.válaszlevelében szintén javasolta a személyes egyeztetést. Tekintettel arra, hogy az álláspontok távol vannak egymástól, az ügylet rendezése hosszabb időt vehet igénybe. A szerződés lejáratát követő időszakban a feladatok ellátása érdekében a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

A fenti előzmények után a gébárti fürdőlétesítmények (a félszigeten lévő tóstrand, a szabadtéri termálfürdő és vízgépészet, valamint az AquaCity) jövőjével kapcsolatban az alábbi javaslatot teszem:

Az **Aquacity** üzemeltetését – ahogy jelen előterjesztés fentebb már tartalmazza - a Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft, mint az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. jogutódja végzi az önkormányzattal 2010. február 01. napjától határozatlan időre létrejött üzemeltetési szerződés alapján. Ez a továbbiakban is így maradna.

A félszigeten lévő Gébárti Tóstrand további üzemeltetési koncepciójának meghatározása az Aquacity üzemeltetését közvetlenül nem érinti, ahhoz a vízellátását biztosító kutakon és a központi vízgépészetten keresztül nem kapcsolódik.

A fürdőlétesítmények (Termálfürdő és Aquacity) termálvíz és hidegvíz ellátása az önkormányzati tulajdonú termálkutakból, valamint a hidegvizes kútból történik, a központi vízgépészet létesítményein és a kapcsolódó közművezetéseken keresztül, ezért azok további üzemeltetése mindenképpen indokolt és szükséges, ezért javaslom, hogy a feladat ellátására a becsült érték alapján a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő eljárás lefolytatásával kerüljön az üzemeltető kiválasztásra, lehetőség szerint a Zalavíz Zrt. Az üzemeltetési szerződés megkötésére egyelőre egy éves határozott időtartamra teszek javaslatot.

A Gébárti Tóstrand üzemeltetésére, a Tóstrandon az őszi és tavaszi munkák elvégzésére ZMJV Közgyűlésének az önkormányzati pénzeszközökből és támogatásokból megvalósuló beszerzésekről szóló 12/2006. (III.07.) önkormányzati rendelete alapján beszerzési eljárás lefolytatásával javaslom az üzemeltető kiválasztását. Az eljárásra három önkormányzati tulajdonú céget hívnánk meg. A szerződés megkötését 2022. október 1-jétől egy éves határozott időtartamra javaslom. A Tóstrand a magántulajdonban lévő kempingtől kerítéssel leválasztásra kerülne.

A vízjogi üzemeltetési engedélyek módosításait a fent leírtaknak megfelelően kérelmezni kell, melyhez szükséges a tulajdonosi és az üzemeltetői kapcsolatrendszer külön megállapodásban szabályozni, mert a vízügyi hatóság az engedélyeket az összefoglalóan bemutató megállapodásban rögzített tulajdonos és üzemeltetők közötti feladatmegosztásra alapozva adja ki. A megállapodásban az összes érintett tulajdonosnak és üzemeltetőnek szerepelni kell, ezért azt kizárólag a végleges konstrukció alapján lehet megkötni.

Fentiekből az is látszik, hogy a nyitott, szabadtéri termálfürdő üzemeltetését (és az ahhoz szükséges teljes felújítást) önkormányzatunk a jelenlegi és jövőbeni gazdasági helyzetben nem tudja magára vállalni, így a létesítmény átmenetileg, egyelőre 2023. szeptember 30-ig egy év határozott időtartamra biztosan zárva lesz. Javaslom, hogy a nyitott termálfürdő téliesítésével és lezárásával kapcsolatos feladatok ellátására az önkormányzat a **Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft-vel** kössön szerződést.

Javaslom, hogy a Közgyűlés hatalmazza fel a polgármestert arra, hogy a gébárti fürdőlétesítmények (Gébárti Tóstrand, Termálfürdő és vízgépészet) hosszú távú üzemeltetésére 2023. április 30-ig tegyen javaslatot és azt terjessze a Közgyűlés elé.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy az önkormányzat
 - a Gébárti Tóstrand üzemeltetésére ZMJV Közgyűlésének az önkormányzati pénzeszközökből és támogatásokból megvalósuló beszerzésekről szóló 12/2006. (III.07.) önkormányzati rendelete alapján beszerzési eljárás lefolytatásával válassza ki önkormányzati cégek közül azt az üzemeltetőt, akivel 2022. október 1-jétől 2023. szeptember 30-ig terjedő egy éves határozott időtartamra szerződést köt;
 - a fürdőlétesítmények (Termálfürdő és Aquacity) termálvíz és hidegvíz ellátását biztosító kutak, a központi vízgépészet létesítményei és a kapcsolódó közművezetékek üzemeltetésére a becsült érték alapján, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő eljárás lefolytatását követően egy éves határozott időtartamra szerződést köt;
 - a nyitott Termálfürdőt átmenetileg, 2023. szeptember 30-ig tartó, egy éves határozott időtartamra lezárja. A nyitott Termálfürdő téliesítésével és lezárásával kapcsolatos feladatok ellátására a Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft-vel kössön szerződést.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a fenti intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2022. október 01.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

2. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat a tulajdonosi és üzemeltetői kapcsolatrendszer szabályozó külön megállapodás megkötése érdekében és azt terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2022. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a gébárti fürdőlétesítmények (Tóstrand, Termálfürdő és vízgépészet) hosszú távú üzemeltetésére 2023. április 30-ig tegyen javaslatot és azt terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2023. április 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. szeptember 09.


Balaicz Zoltán
polgármester

