



# 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 Önkormányzata Közgyűlése  
2024. szeptember 12-i ülésére

**Tárgy:** Javaslat a gébárti fürdőlétesítmények (Tóstrand, Termálfürdő és vízgépészet) hosszú távú üzemeltetésére

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 

**Készítette:** Műszaki Osztály  
Takácsné Czukker Szilvia osztályvezető   
Dr. Tóth-Gángó Gabriella osztályvezető-helyettes   
Krammer Tímea beruházási szakreferens 

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot 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 Város területén a Gébárti-tó környékén elhelyezkedő fürdőket és szabadidős létesítményeket (AquaCity, Gébárti Tóstrand, termálfalu és kemping, nyitott termálfürdő, fedett termálfürdő) részben az Önkormányzat, részben szakmai befektetők hozták létre több ütemben végrehajtott fejlesztésekkel. Korábban már foglalkoztunk a turisztikai létesítményeink múltjával, jelenével és jövőbeni sorsával.

Már Kustos Lajos tanácselnöksége (1967-1989) idején is tervben volt egy városi termálfürdő létrehozása, ennek érdekében szedték be a lakosságtól 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 nyitott termálfürdő, majd 2001-ben elkezdődött 1,2 milliárd forintos beruházással az akkori néven AquaPark (ma AquaCity) építése. Az új létesítményt 22 évvel ezelőtt, 2002. nyarán adták át.

Az AquaCity 2002-es megépülése után a beruházás az előzetes ütemterv szerint, a komplexitás és az egész éves, négy évszakos használhatóság érdekében folytatódott volna 2003-ban a szomszédos területen egy önkormányzati fedett fürdő, majd egy önkormányzati négycsillagos hotel megépítésével, azonban ezek az állami forrásból tervezett projektek a 2002-es kormányváltás után már nem valósultak meg. A gébárti létesítmény így egy évszakos, nyári attrakció maradt.

Központi források hiányában a 2000-es évek közepétől inkább a magánvállalkozások által megvalósított beruházások kerültek előtérbe. Így épült meg, már vállalkozói alapon 2005-ben a magántulajdonban lévő termálfalu és kemping, 2007-ben pedig a szintén magántulajdonban lévő fedett termálfürdő.

Közben 2005-ben a magánvállalkozó egy 17 évre szóló szerződésben átvette üzemeltetésre a Gébárti Tóstrandot is. Ez a szerződés 2022-ben lejárt, az üzemeltetést 2022-ben visszavette az önkormányzat. A tóstrandra 70 millió forintot kellett saját erőből költenünk azért, hogy megfelelő színvonalon meg tudjuk nyitni 2023. nyarán.

Jelenleg a következő a helyzet:

- Az **AquaCity** az önkormányzat tulajdona és az önkormányzat cége, a Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft. üzemelteti. 2024-ben 103.375 vendég kapcsolódott ki a létesítményben, amely rekord a 2002-es nyitás óta.
- Az AquaCityt kiszolgáló önkormányzati tulajdonú **melegvizes termálkutak és a hidegvizes kút, valamint a központi vízgépészet létesítményei** szintén az önkormányzat tulajdonát képezik és üzemeltetésük 2023-ban visszakerült az önkormányzathoz a magánvállalkozótól. 2024. április 01. napjától 2025. március 31. napjáig, határozott időtartamra az Észak-zalai Víz-és Csatornamű Zrt-vel kötöttünk üzemeltetési szerződést.
- A **Gébárti Tóstrand** is az önkormányzat tulajdona, 2005-2022 között magánvállalkozó üzemeltette. 2023-ban visszakerült az önkormányzathoz az üzemeltetés, és a tóstrand a magántulajdonban lévő kempingtől kerítéssel el lett választva. A tóstrand üzemeltetésére 2023. november 01. napjától 2024. október 31.

napjáig terjedő határozott időre a Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft-vel kötöttünk szerződést. 2024. évben 18.199 vendég töltötte el szabadidejét a tóstrandon.

- A **gébárti termálfalu és kemping** magántulajdon és magánvállalkozó üzemelteti.
- A **fedett termálfürdő** magántulajdon és magánvállalkozó üzemelteti.

A magántulajdonban lévő fedett termálfürdő mellett elhelyezkedő, rendkívül leromlott állapotú önkormányzati tulajdonú, **nyitott termálfürdő** felügyelete 2022-ben szintén visszakerült a magánvállalkozótól az önkormányzathoz. A nyitott termálfürdő téliesítésére és a lezárás alatti fenntartási feladatok ellátására 2023. december 1. napjától 2024. november 30. napjáig terjedő határozott időre a Zalaegerszegi Létesítményfenntartó Kft-vel kötöttünk szerződést.

2027. szeptember 30. napjáig hatályos a termálkutak, a hidegvizes kút és a nyitott termálfürdő vízjogi üzemeltetési engedélye.

A Közgyűlés ZMJVÖK 134/2022. (IX.15.) határozat 3. pontjával felhatalmazta a polgármestert, hogy a gébárti fürdőlétesítmények (Tóstrand, Termálfürdő és vízgépészet) hosszú távú üzemeltetésére tegyen javaslatot és terjessze a Közgyűlés elé.

Logikus lett volna, hogy a nyitott termálfürdőt a mellette elhelyezkedő, azzal szinte egybeépült fedett termálfürdőt is tulajdonló magánvállalkozó vásárolja meg, hiszen a fürdő jelenlegi kialakításával kizárólag a fedett fürdő vendégei által lenne használható. A magánvállalkozó többszöri írásbeli megkeresésünkre a vételtől elzárkózott, sem erre, sem az utána szükséges felújításra nem mutatott hajlandóságot.

Ezért annak érdekében, hogy a fedett termálfürdő vendégei számára zöldterület biztosítsanak, 2024. május 1. napjától 2029. április 30. napjáig 1680 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterületet (tehát nem a leromlott állagú medencéket, csak zöldterületet) adtunk bérbe a fedett termálfürdő tulajdonosának, azzal, hogy a bérlő köteles saját költségén a bérelt terület körbekerítésére, oly módon, hogy ezzel megakadályozza harmadik személyek bejutását az ingatlanra.

Az önkormányzatnak nincs forrása arra, hogy a nyitott termálfürdő medencéit (termálvizes hidromedence, gyermek-bébi ikermedence) és azok gépházait felújítsa. Szakértők és tervezők bevonásával megállapítottuk, hogy az eredeti állapot helyreállításához szükséges felújítás nagyságrendileg 400 millió forintba kerülne. A mai kor követelményeinek megfelelő és már szükséges további fejlesztések forrásigénye előzetes kalkulációnk szerint 300 millió Ft lenne. Az újrányításhoz tehát mintegy 700 millió Ft-ot kellene a létesítményre fordítani, majd ezt követné az üzemeltetéshez szükséges pénzügyi háttér biztosítása. Erre az önkormányzatnak előreláthatólag sem most, sem a jövőben nem lesz forrása.

Ráadásul közben új irányt vett a turizmus fejlesztése városunkban: megújult a Göcseji Múzeum, amely új szárnyal is gazdagodott, elkészült a Göcseji Tudásközpont, megépült az Alsóerdei Sport- és Élmenypark, elkészült az új uszoda, tanuszoda és városi strand, továbbá felújítottuk a Gébárti Tóstrandot is.

**Zalaegerszegen tehát jelenleg az önkormányzat fenntartásában három fürdőlétesítmény is működik:** az AquaCity, a Gébárti Tóstrand, valamint az új uszoda-tanuszoda-városi strand. Felelősséggel kijelenthető, hogy egy 55 ezres, nagyjából 7 milliárd forint helyi iparüzési adóval rendelkező magyar középváros (európai léptékben nézve kisváros) teherbíró képessége ennél több fürdőlétesítményt nem bír el, sőt, már ennek a három nagy vizes turisztikai attrakciónak a fenntartása is jelentős anyagi áldozattal jár. Egy negyedik fürdőlétesítmény, a nyitott termálfürdő fenntartása nem vállalható, ráadásul először szükséges lenne 700 millió forintot ráköltetni a felújításra, majd azt követné a fenntartás költségeinek biztosítása.

Az elmúlt években a magántulajdonban lévő fedett termálfürdővel kapcsolatban sok negatív véleményt is lehetett hallani, azonban sokan nem tudják, hogy az magántulajdon, azt hiszik, hogy ez a fürdőlétesítmény is az önkormányzathoz tartozik. A kritikákban a várost emlegetik, ami nem jó turisztikai és városimázs szempontból sem. Erre a problémára többször felhívtuk a tulajdonos magánvállalkozó figyelmét.

A magánvállalkozó a saját pénzügyi lehetőségeinek korlátai miatt nem tud több forrást fordítani, vagy felújítást megvalósítani a fedett termálfürdőben, arra pedig végképp nincs anyagi forrása, hogy megvásárolja az egykori nyitott termálfürdőt, vagy megépítse a régóta vágyott gébárti négycsillagos hotelt.

Ugyanakkor az önkormányzatnak sincs pénzügyi forrása arra, hogy megvásárolja a vállalkozótól a fedett termálfürdőt, majd fel is újítsa azt a nyitott termálfürdővel együtt.

A fentiek ismeretében - a korábbi évek alatt, a magánvállalkozó és az önkormányzat gazdasági társaságai általi üzemeltetés tapasztalatait is figyelembe véve - **javaslom, hogy a jövőben a működő gébárti fürdőlétesítmények (Gébárti Tóstrand, AquaCity, valamint vízgépészet) üzemeltetésére az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok útján kerüljön sor.**

A közgyűlés a 134/2022. (IX.15) határozat 1. pontjával a nyitott termálfürdő átmeneti lezárásáról döntött.

**A nyitott termálfürdő üzemeltetését (és az ahhoz szükséges teljes felújítást) önkormányzatunk a jelenlegi és jövőbeni gazdasági helyzetben - ismerve annak 700 millió forintos forrásigényét - nem tudja magára vállalni. Bőven elegendő feladat számunkra, hogy a három nagy vizes turisztikai attrakció (AquaCity, Gébárti Tóstrand, valamint az új uszoda-tanuszoda-városi strand) megfelelő működésére és folyamatos fejlesztésére koncentráljunk.**

Ezzel a döntéssel az önkormányzati vagyon az egykori nyitott termálfürdő esetében is megmarad, de a létesítmény későbbi értékesítésének lehetősége sem veszik el. A vízjogi üzemeltetési engedély 2027. szeptember 30. napjáig hatályos. A létesítményt olyan fixen rögzített kerítéssel kell elzárni a fedett termálfürdő által bérlet területtől, mely nem csupán a harmadik személyek bejutását akadályozza meg, hanem stabil és szélálló, a belátást teljes mértékben korlátozza és nem mozdítható.

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

**Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése egyetért azzal, hogy a működő gébárti fürdőlétesítmények (Gébárti Tóstrand, AquaCity, valamint vízgépészet) üzemeltetésére az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok útján kerüljön sor.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. március 31.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a nyitott termálfürdő üzemeltetését és az ahhoz szükséges teljes felújítást a jelenlegi és jövőbeni gazdasági helyzetben nem tudja magára vállalni, ezért a létesítményt a Közgyűlés véglegesen lezárja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a lezáráshoz szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** 2025. március 31.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. szeptember 5.



**Balaicz Zoltán**  
polgármester

