

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Dr. Mező Barna osztályvezető

Tárgy: Beszámoló a Fürdőkert működtetésének lehetőségeiről

Ügyintéző: Mohácsi Pál ügyintéző

Iktatószám: K/.....-...../2023

Melléklet: 3 db

Feladatot jelent: Gazdálkodási Osztály

Véleményező bizottság: Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság.
Népjóléti, Ifjúsági és Sport Bizottság

Bizottsági elnök: Bertalan János
Kovács Attila
Czeglédi János

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2023. május 18.

Törvényességi ellenőrzést végezte: Dr. Ónodi Csaba jogi ügyintéző 

Látta: Koláné Dr. Markó Judit jegyző 

Egyéb meghívottak: Kathi Pál ügyvezető, Hajdú 7 Kft.

NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal

VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY VEZETŐJÉTŐL

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

(52) 563-200 Fax: (52) 563-296

www.hajduboszormeny.hu

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

Hajdúböszörmény Városában a Fürdőkertnek évszázados hagyománya van. A terület egy része alatt temető volt a 18. században, amelynek a felszámolását követően a város népességének növekedése folytán kádas fürdő létesült, mely kiegészült rekreációs lehetőséget nyújtó egyéb tevékenységekkel. A még néhány évtizede is Úttörőházként ismert komplexum mára teljesen átalakult, ugyanakkor megőrizte a korábbi funkciói közül a pihenésre, rekreációra vonatkozó jellegét és számos új funkcióval is bővült. A terület fejlesztését célzó pályázatok, beruházások a vége felé járnak és a tulajdonos önkormányzatnak döntenie kell a megfelelő üzemeltetés kialakítása tekintetében.

A 2023. március 30-án az 51/2023. (III. 30.) Önk. számú határozatában (1. számú melléklet) a Képviselő-testület kérte a Fürdőkertre vonatkozó új működési modell bemutatását, valamint a nem termelő részek esetében a pontos forrásigény megjelölését.

A Fürdőkert működtetése kapcsán korábban, 2023. március 30-án már bemutatásra került egy anyag, mely a 2. számú mellékletben található és tartalmazza a fontosabb javaslatokat. Az új működési modell és a forrásigény vonatkozásában a Hajdú 7 Kft. (3 számú melléklet) megküldte a tájékoztatását, melyben a Fürdőkerti komplexum létesítményeinek üzemeltetéséhez, illetve a hozzá tartozó zöldfelület folyamatos karbantartásához a Hajdú7 Kft. -nek 71.500.000 Ft forrásigénye van a 2023-as évet érintően - az önkormányzat 2023. évi költségvetésében jelenleg a forrás nem áll a rendelkezésre. Valamint tájékoztatást adott, hogy az ökoturisztikai látogatóközpont, valamint az emlékház és kézműves udvar vonatkozásában az Önkormányzat részéről a használatbavételi engedély iránti kérelem elindításra került, jelenleg szakhatósági bejárások zajlanak. A felsorolt épületek vonatkozásában a tervezett üzemeltetési költségek 2023. június 1-től lettek beállítva, vélelmezve a használatbavétel ezen időpontra történő meglétét, és figyelembe véve az előzetesen már megismert pályázati köteleket az üzemeltetést érintően.

Azonban az önkormányzat 2023. évi költségvetésében jelenleg a forrás nem áll rendelkezésre, ezért megfontolandó a Képviselő-testület számára, hogy a működtetést végző Hajdú7 Kft. alakítsa úgy át a Fürdőkert 2023. évi működtetését, hogy önkormányzati támogatás nélkül működjön a létesítmény,

vagyis csak annyit költsön, amennyi a bevétele. Viszont ebben az esetben is keletkezik olyan területen költség, amely nem tud bevételt termelni, viszont pályázati követelmények miatt fenntartása az önkormányzat számára kötelező mint például ökoturisztikai látogatóközpont, valamint az emlékház és kézműves udvar, futókör, BMX pálya, görkori park, kézilabda pálya. Ezeknek a területeknek a fenntartása éves szinten 72,5 millió Ft a 3. számú melléklet alapján.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **„Tájékoztató a Fürdőkert jövőbeni üzemeltetési elképzeléseiről, terveiről”** című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §-ának 15. pontja alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Fürdőkert új üzleti modellben történő működtetése kapcsán a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. igazgatóságát kötelezi arra, hogy a tulajdonában lévő Hajdú 7 Kft. ügyvezetőjét kötelezze, hogy csak nyereséget termelő tevékenységet folytasson a Fürdőkertben. A bevételt termelni nem képes tevékenységekre, ahol az önkormányzatnak korábbi pályázat miatt fenntartási kötelezettsége van, a 2023-as évben bruttó 72,5 millió Ft-ot biztosít a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt.-n keresztül a Hajdú7 Kft. részére feladatellátási szerződés keretében.

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: Kiss Attila polgármester a támogatási szerződés aláírására
Nyakas Tibor osztályvezető a támogatás folyósítására

Hajdúböszörmény, 2023. május 19.



Dr. Mező Barna
osztályvezető

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **„Tájékoztató a Fürdőkert jövőbeni üzemeltetési elképzeléseiről, terveiről”** című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (15) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Fürdőkertben lévő ingatlanok hasznosítása kapcsán támogatja, hogy a Fürdőkert Étterem, az Ökoturisztikai Látogatóközpont, valamint a Bocskai tér 4. alatti ingatlan komplex módon legyen hasznosítva azzal, hogy a városközpontban működő Sziget Ételbár működtetése kerüljön áthelyezésre az Ökoturisztikai Látogatóközpontba, a rendezvények jellemzően a Sziget Ételbár jelenlegi helyén és a Bocskai tér 4. alatti Bársony András teremben valósuljanak meg. A Fürdőkert étterem területének paravánokkal történő megosztásával a kisebb létszámú rendezvények elszeparálhatóak legyenek, az étterem folyamatos működése a heti menü és a la carte szempontjából biztosítható legyen. Az új működési modellnek megfelelően a Hajdú 7 Kft. a 2023. április hónapjában tartandó rendes Képviselő-testületi ülésre dolgozza át a 2023. évi üzleti tervét.

Határidő: 2023. április 18.

Felelős: Kathi Pál ügyvezető

az új működési modell bevezetéséért, a 2023. évi üzleti terv átdolgozásáért

2. A Fürdőkertben található épületek közül azok, amelyek nem képesek bevételt termelni – különösen, ha pályázathoz köthető a létrejöttük és fenntartási időszakban vannak – a működtetésükhöz az önkormányzatnak szükséges biztosítani a megfelelő forrást. A pontos üzemeltetési számokat csak önköltségszámítási szabályzat alapján objektív módon kiszámolt és bemutatott számítással, kalkulációval lehet meghatározni, melyhez a létesítményhez köthető üzemeltetési szerződés megkötésére van szükség. A Hajdú 7 Kft. készítse el az önköltségszámítási szabályzatát és mutassa be, hogy a Fürdőkert épületei, létesítményei, valamint összességében az ingatlan kapcsán milyen valós költségek, forrásigények keletkeznek havi és éves bontásban. A számításokat terjessze a Képviselő-testület elé a 2023. májusi rendes Képviselő-testületi ülésre.

Határidő: 2023. május 15.

Felelős: Kathi Pál ügyvezető

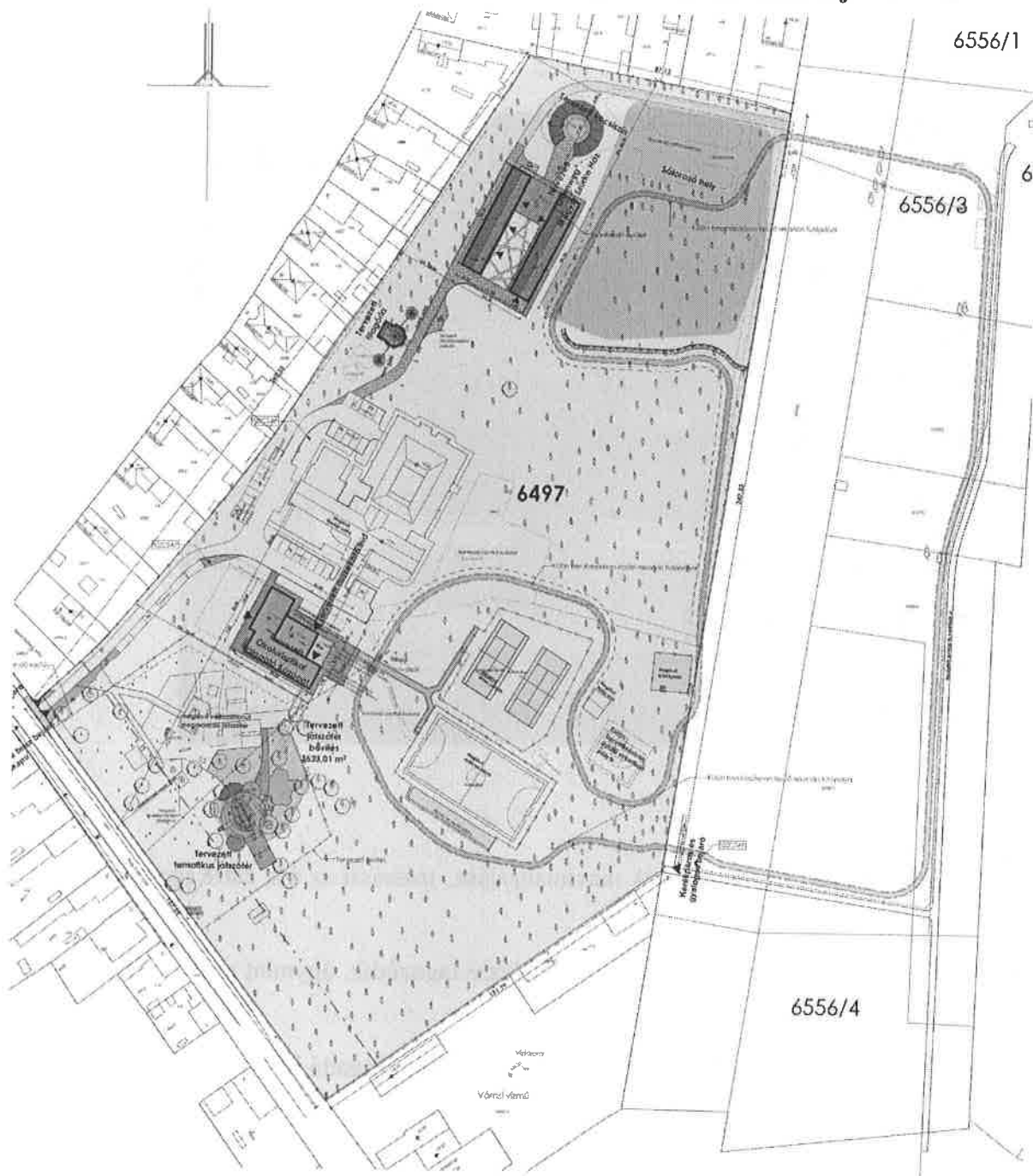
az önköltségszámítási szabályzat alapján a Fürdőkert működtetési költségeinek a bemutatásáért

MŰKÖDTETÉSI TERV
Fürdőkerti Rendezvény és Turisztikai Szabadidőpark
2023

A Fürdőkerti Rendezvény és Turisztikai Szabadidőpark a Hajdú7 Kft. üzemeltetésében van. Jelenleg a Képviselő-testület által meghozott határozatok és a közművelődési megállapodás adja meg a keretet a feladatok meghatározásához.

A komplexum egészét tekintve szükséges egy az ingatlan egészére kiterjedő üzemeltetési szerződés kidolgozása, melyben pontosan meghatározhatóak az üzemeltetési feladatok (pld. zöldfelület kezelés, takarítás, karbantartás).

Fürdőkert Rendezvény és Turisztikai Szabadidőparkban tervezett fejlesztések:



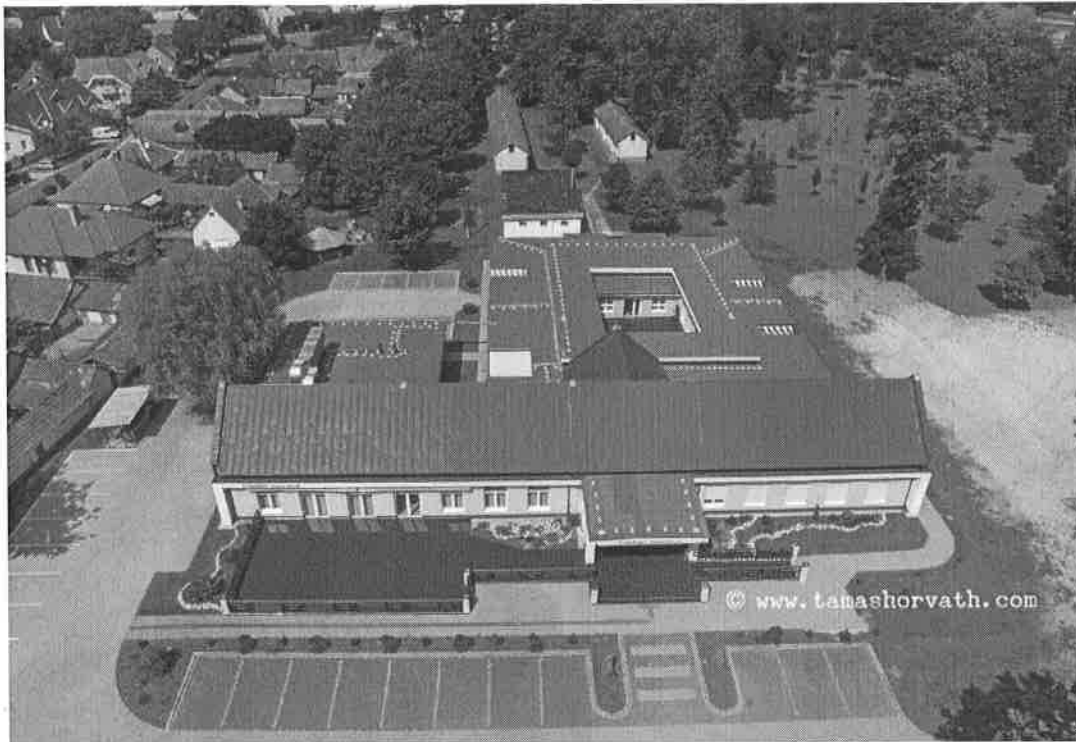
Az egységeket érintően a fejlesztéseket meghatározó irányok - javasolt intézkedések:

- **Fürdőkeri Ifjúsági Szálló**

irányelv: a folyamatos és állandó kihasználtság megteremtése.

- külső együttműködési lehetőségek felkutatása (pl. Debreceni Egyetem, a vármegyében beruházást végző cégek részére kiajánlás),
- a szálláshely bekapcsolása az ország turisztikai adatbázisába lehetőségként,

- a fiatalok körében népszerű közösségi felületeken való megjelenés,
- recepció kialakítása a szolgáltatás színvonalának emelése céljából.



• **Fürdőkeri Étterem**

irányelv: a rendezvények darabszámának maximalizálása, másrészt az á la carte és a menü szolgáltatás forgalmának növelése.

Jelenleg az étterem tevékenysége, szolgáltatása 3 részre tagozódik, úgymint rendezvények, heti menü, á la carte.

A hétvégi rendezvények alkalmával – a helyszín korlátozott befogadó képessége miatt - a menü és az á la carte szolgáltatás szünetel.

Az étterem folyamatos működésének biztosítására, rendezvények egyidejű megtartása mellett több alternatíva is kínálkozik:

„A” verzió: Az étteremmel szemben lévő Ökoturisztikai Látogatóközpont földszinti termét rendezvényteremként kialakítani, szükséges megfelelő enteriőr kialakítása (bútorzat, belső dizájn). Ezzel tovább növelhető a fogadható vendégek száma, a kapacitása a vendéglátásnak.

„B” verzió: A városközpontban működő Sziget Ételbár működésének áthelyezése az előző pontban említett látogatóközpontba, a rendezvények ekkor jellemzően a Sziget Ételbár

jelenlegi helyén és a Bársony András teremben valósulhatnak meg. Az előnye, hogy többféle korosztály, célközönség tud egyszerre jelen lenni a két épületben.

„C” verzió: Az étterem területének paravánokkal történő megosztásával a kisebb létszámú rendezvények elszeparálhatóak, az étterem folyamatos működése a heti menü és á la carte szempontjából biztosítható.

Az á la carte forgalmának növelésére színvonalas, indokolt és kívánatos az egyben reklámértékkel is bíró tematikus estek szervezése (pl.- borkostoló, olasz est, stb.), a különböző korosztályokat megcélzó és elérő média felületeken való reklámozásával.

A menü szolgáltatás forgalmának növelésére kijánlás a városban jelenlévő cégek részére, meghatározott darabszám felett akár ingyenes kiszállítási lehetőség biztosításával.

- **Ökoturisztikai Látogatóközpont**

Az épület földszintjén kiállítóterem, büfé, vizesblokkok, játszóház, az emeleten egy kisebb kiállítóterem, vizesblokkok, és egy iroda helyiség található.

A látogatóközpont használatba vételi engedélyének kiadása folyamatban van.

Főbb pályázati kötelezettségek:

5 év fenntartási idő,

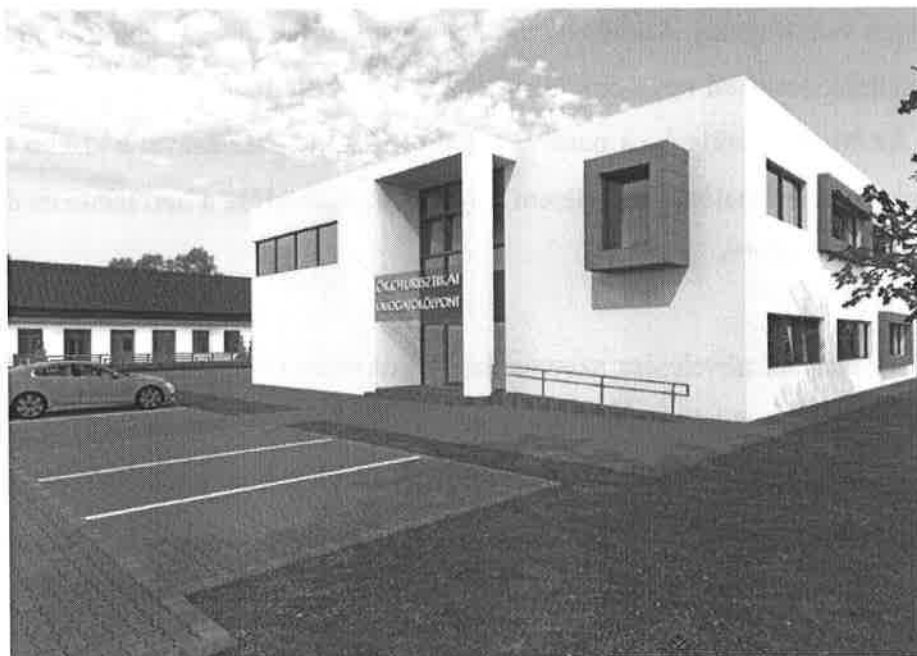
indikátorszám: 22 000fő látogató/év,

indikátorszám: 6 rendezvény/év,

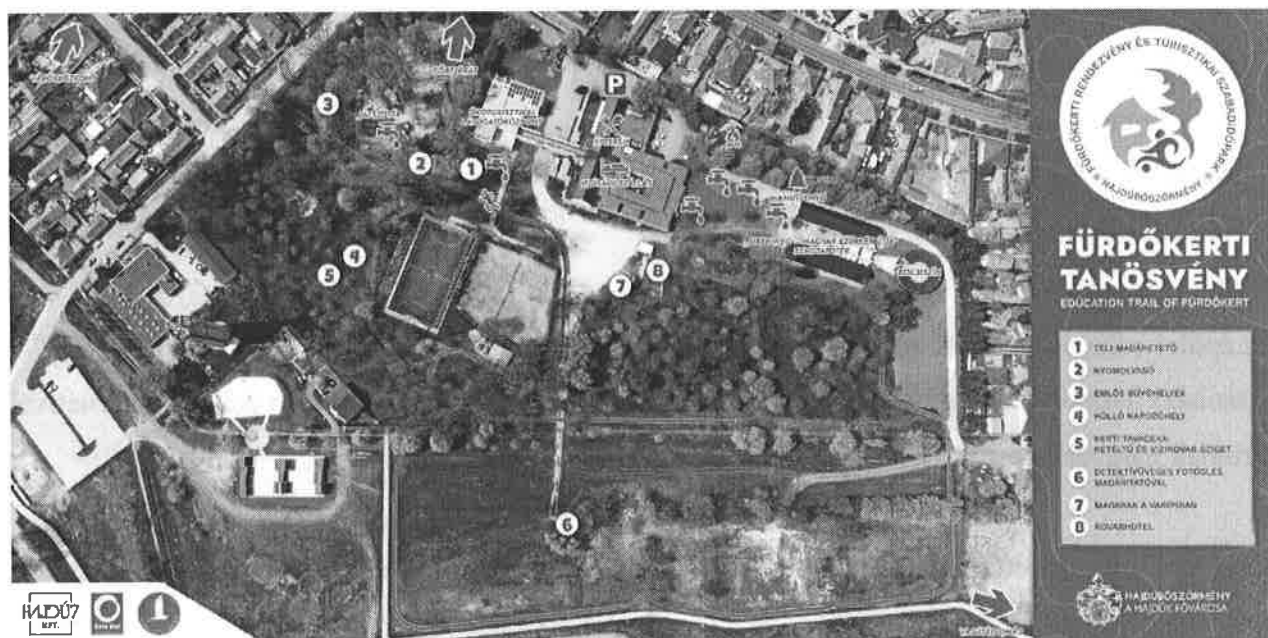
270 napi nyitvatartás/év.

Az épület valós üzemeltetési lehetőségeit a pályázati keretek (kiállítóterem, büfé, interaktív játszóház) határozzák meg, amennyiben azzal nem ellentétes az előző pontban említett alternatívák kerülnek megvalósításra.

Az üzemeltetési lehetőségek számbavétele, a pályázati feltételek teljesítése folyamatos egyeztetés alatt áll az Önkormányzattal.



- Fürdőkeri tanösvény



A tanösvény üzemeltetési lehetőségeit szintén pályázati keretek határozzák meg.

Elképzeléseink szerint gyermek foglalkozások keretében a tanösvény szabadban történő bejárását követően a foglalkozás a Látogatóközpont játszóházában végződné, így komplex, vonzó szolgáltatás nyújtható, akár külső vendégelőadók, múzeum pedagógusok részvételével is.

- **Magyar Szürkék Útja – Magyar Szürke Emlékház és Kézműves udvar, Kocsiszín**

Az épület komplexum két egymással párhuzamos épület együtteséből áll, konferenciaterem, műhelyek, szekérszín és kemencés filagória.

Az üzemeltetési alternatívák (kézművesek részére műhelyek bérbeadása, kézműves foglalkozások/workshopok tartása) kidolgozásánál szintén fő szempont a pályázati feltételeknek történő megfelelés, erről is egyeztetés zajlik az Önkormányzattal.

Néhány főbb eleme a pályázati kötelezettségeknek:

5 év fenntartási idő,

indikátorszám: 21 666 fő látogató/év - konzorciumban a Megyei Önkormányzattal,

indikátorszám: 6 rendezvény/év,

270 napi nyitvatartás/év.



- **Műfüves focipálya**

2015-ben átadott 250 férőhelyes lelátóval ellátott műfüves szabvány MLSZ futballpálya.

Irányelv: külső bérlők számának növelése

- bérlet csomagok összeállítása – kedvezményt adó lehetőségekkel,
- közösségi médiafelületeken a pálya hirdetése.

- **Teniszpálya**

Teniszpálya 1991 óta működő, világítással, faházzal rendelkező kétpályás salakpálya. A Hajdúböszörményi Teniszkлуб Egyesület fizet bérleti díjat, korábbi beruházását beszámítva önkormányzati döntés alapján. A pályát az egyesület tartja karban. 2023. januárjától almérőn keresztül a villamos energia fogyasztása a pályának mérhető.

- **Fürdőkeri Futókör**

2021-ben átadott 1000 méteres rekortán futópálya, mely a helyi lakosság körében – térítésmentes használatból is fakadóan - nagyon népszerű. Évi négy alkalommal kell rajta szervezett sportprogramot szervezni, ami szakfeladat.

Folyamatosan figyelni kell a szakszerű használatra, a futópálya felújítása 5-7 éven belül szükségesé válhat a használat függvényében.

- **Kültéri játszótér**

2011-ben átadott Palinta játszótér, területe 2022-ben közel a duplájára nőtt. Kiegészült új játszótéri elemekkel, tematikus játszótérrel.

Üzemeltetési feladat: folyamatos takarítás, zöldfelület kezelés, kisebb karbantartási munkálatok. a játszótéri eszközök pótlása, két évente az eszközök minőségi tanúsítványának a felülvizsgálata, az eszközök havi szintű ellenőrzése.

A nagyobb felújítások elvégzése, amortizálódott elemek cseréje a tulajdonos önkormányzat bevonásával lehetséges. A közművelődési megállapodás nem tartalmazza a játszótér üzemeltetését.



- **Extrém sportpályák (BMX pálya és görpark)**

A pálya üzemeltetését pályázati keretek határozzák meg, melynek főbb elemei:

5 év fenntartás,

ingyenes használat,

évente 2 rendezvény.

Üzemeltetési feladat: takarítás, kisebb karbantartások, havonta ellenőrzése az elemeknek, kétfévente minőségtanúsítvány készítése, elem pótlás, csere, javítás.

A nagyobb felújítások elvégzése, amortizálódott elemek cseréje a tulajdonos önkormányzat bevonásával lehetséges.

A pályák edzőtáborokat, sportversenyeket generálhatnak szálló és étkező vendégekkel.



- **Kültéri kézilabdapálya**

2022 nyarán pályázati forrásból épült pálya (pályázati feltételként) a lakosság számára ingyen igénybe vehető.

Üzemeltetési feladat: takarítás, kisebb karbantartások.

- **Park**

A terület összesen 7 hektár.

Üzemeltetési feladat: folyamatos zöldfelület kezelés, karbantartás.

A terület nagyságából adódóan állandó személyzet biztosítása és már meglévő eszközpark bővítése (lombfűvő, fűnyíró traktor) indokolt.

Az eszközbeszerzés az Önkormányzattal egyeztetés alatt áll.

Javaslatok, összegzés:

Célszerű komplex üzemeltetési szerződés kötése, melyben pontosan meg kell határozni a terület fenntartását, karbantartását érintő feladatokat (zöldfelület kezelés, takarítás), és biztosítani azok folyamatos finanszírozását.

A szabadtéri létesítmények kihasználását fokozandó javasolt együttműködési szerződés keretében helyi cégek felkutatása újabb rendezvények szervezésére, projekt jelleggel.

Kérem a működtetési terv elfogadását.

Debrecen, 2023.március 17.

Kathi Pál
ügyvezető

3. számú melléklet

HAJDÚ7 KFT.
A Fürdőkeri Rendezvény és Turisztikai Szabadidőpark
2023. évi üzemeltetéshez szükséges költség tervezete

Létesítmények, szolgáltatások megnevezése	2023.évi tervezett bevétel		2023. évi tervezett üzemeltetési költség		2023. évi egyenleg	
	Ft/év		Ft/év		Ft/év	
ÉTTEREM		110.000.000		135.000.000		-25.000.000
IFJÚSÁGI SZÁLLÓ		30.000.000		25.000.000		+5.000.000
ÖKOTURISZTIKAI LÁTOGATÓKÖZPONT				21.000.000		-32.000.000
EMLÉKHÁZ ÉS KÉZMŰVES UDVAR, KOCSSISZÍN		használatbavételi engedély folyamatban		10.500.000		-10.500.000
ÁLTALÁNOS KARBANTARTÁS, ZÖLD FELÜLET KARBANTARTÁS		használatbavételi engedély folyamatban		20.000.000		-30.000.000
ÖSSZESEN:						-102.500.000

Megjegyzés: Az általános karbantartás és zöldfelület karbantartáshoz szükséges költség igény magában foglalja a komplexum területén elhelyezkedő focipályát, tenispályát, futókört, kültéri játszótér, tanösvényt, extrém sportpályákat, ésa kültéri kézilabdapályát.

A Fürdőkeri komplexum létesítményeinek üzemeltetéséhez illetve a hozzá tartozó zöldfelület folyamatos karbantartásához a Hajdú7 Kft. -nek 71.500.000 Ft forrásigénye van a 2023-as évet érintően.

Az ökoturisztikai látogatóközpont és az emlékház és kézműves udvar vonatkozásában az Önkormányzat részéről a használatbavételi engedély iránti kérelem elindításra került, jelenleg szakhatósági bejárások zajlanak.

Ezen épületek vonatkozásában a tervezett üzemeltetési költségek 2023. június 1-től lettek beállítva, vélelmezve a használatbavétel ezen időpontra történő meglétét, és figyelembe véve az előzetesen már megismert pályázati kötelmeket az üzemeltetést érintően az épületek vonatkozásában.

