



Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:

**2024. december 12.
Rendes ülés**

Napirendi pont:

11.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

IGEN/NEM

Az előterjesztés tárgya:

Döntés a bogácsi üdülő 2025. évi üzemeltetéséről

A napirend előterjesztője:

Jutasiné Klein Kitti polgármester

Az előterjesztést készítette:

dr. Kovács Tímea mb. aljegyző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

-

Melléklet:

Üzemeltetési tapasztalatok
Mebízási szerződés kivonata
Módosító szerződés szövegtervezete

Előterjesztést véleményező Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság, Városfejlesztési és
Környezetvédelmi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:

Az előterjesztés **nyílt ülésen tárgyalandó.**

Kiadási dátum:

2024. december 5.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 12-ei ülésére

Döntés a bogácsi üdülő 2025. évi üzemeltetéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Albertirsa Város Önkormányzata, és további 11 település közös tulajdonában van a Bogács, Zöldváralfa u. 1. szám alatti üdülő ingatlan, az alábbi részarányoknak megfelelően:

Megnevezés	Tulajdoni részarány 5000/5000	Tulajdoni hányad (%)
Abony	860/5000	17,2
Albertirsa	725/5000	14,5
Cegléd	1445/5000	28,9
Ceglédbercel	430/5000	8,6
Csemő	190/5000	3,8
Dánszentmiklós	160/5000	3,2
Jászkarajenő	312/5000	6,2
Kőröstetétlen	88/5000	1,8
Mikebuda	100/5000	2,0
Tápiószőlős	240/5000	4,8
Törtel	325/5000	6,5
Újszilvás	125/5000	2,5
Összesen:	5000/5000	100

Az ingatlan teljes területe 2773 m², az épület hasznos alapterülete 145 m², jogi helyzete minden tekintetben rendezett.

6 szoba áll az üdülők rendelkezésére, a 6 szoba befogadó képessége teljes kihasználtság esetében 24 fő/nap.

A bogácsi idegenforgalmi adó jelenleg 500.- Ft/fő vendégéjszakánként:

<https://or.njt.hu/eli/725800/r/2022/13>

A közös tulajdonú és fenntartású üdülő üzemeltetéséhez a tulajdonostársak 1992. október 20-

án, együttműködési megállapodást kötöttek, mely alapján az üzemeltetési feladatokat Cegléd Város Önkormányzatának (CVÖ) Hivatala látta el 2023 végéig.

A takarékoság jegyében 2023/2024 téli időszakában az üdülő lezárásra került, és a tulajdonközösség megszavazta, hogy 2024. október 1-jétől ugyancsak szünetelteti az üzemeltetést.

A tulajdonközösség 2023. év végén meghozott döntése alapján az üdülő üzemeltetése kiszervezésre került - tevékenységi körére tekintettel – a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Kft.

A 2023. december 13-án – a tulajdonos önkormányzatok döntése értelmében – a mellékelt tartalommal megbízási szerződés jött létre a felek köt, amely 2025. január 1-jén lejár.

A tulajdonközösség polgármesterei 2024. november 28-án meghallgatták a Kft. beszámolóját és megvizsgálták a 2025 évi üzemeltetési díj kimutatást, amely a próba év tapasztalatai alapján született.

A tulajdonközösség polgármesterei egyhangúlag döntöttek annak előterjesztéséről, hogy 2025-ben is javasolják megbízni a Ceglédi Termálfürdő Kft-t és a téli lezárás alatt, legkésőbb 2025. március 31-ig tulajdonosi döntést hoznak a betervezett üzemeltetési díj vállalásáról vagy az üdülő zárva tartásáról. Ez idő alatt a Kft. az üdülő megfelelő, piacképes szálláshellyé alakításáról koncepciótervet készít a tulajdonközösség részére, a hosszú távú vagyonszámítás megcélózva.

Javasolom az alábbi határozati javaslatnak megfelelő döntéshozatalt, a mellékelt módosító szerződéstervezet figyelembe vételével.

Figyelemmel fentiekre, az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT:

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 14,5 %-os társtulajdonosa – figyelemmel a 250/2023. (XI. 30.) Ök. határozatban foglaltakra

1.) Vállalja, és a tulajdonos önkormányzatok számára is javasolja a Bogács, Zöldvárálja utca 1. szám alatti üdülő (a továbbiakban: Üdülő) üzemeltetésével megbízott, Cegléd Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában lévő Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Kft-vel (székhelye: 2701 Cegléd, Fürdő út 27-29. képviseli: Szűcs Ádám ügyvezető, a továbbiakban: Kft.) 2023. december 13-án megkötött Megbízási Szerződés 2026. január 1-jéig szóló meghosszabbítását, téli – 2024. október 1. és 2025. április 30. közötti – zárvatartás mellett.

2.) Napirendjére tűzi legkésőbb 2025. márciusi ülésén a Kft-t megillető üzemeltetési díj vállalásának, illetve az Üdülő 2025 évi teljes lezárásának kérdését. A tulajdoni részaránynak megfelelő üzemeltetési díj 725.000,- Ft/év összeg forrásaként a 2025. évi költségvetés tartalékát jelöli meg.

3.) Felhatalmazza a Polgármestert Albertirsa Város Önkormányzata és a Kft. közötti 1. pontban hivatkozott szerződés módosítás aláírására.

4.) Felkéri a Kft. ügyvezetőjét, hogy legkésőbb 2025. március 31-ig készítsen beruházási koncepció-tervet az Üdülő piacképes szálláshelyként való hasznosításához szükséges korszerűsítésére, és terjessze azt a tulajdonos önkormányzatok polgármesterei elé.

Határidő a 2. pontban: 2025. március 20.

a 3. pontban: 2024. december 20.

a 4. pontban: 2025. március 31.

Felelős: Jutasiné Klein Kitti polgármester

Albertirsa, 2024. december 5.



Jutasiné Klein Kitti
polgármester

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

1. Jogi személy neve: **Abony Város Önkormányzata**
Székhelye: **2740 Abony, Kossuth tér 1.**
Adószáma: **15730253-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **73259**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 860/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Abony**
2. Jogi személy neve: **Albertirsa Város Önkormányzata**
Székhelye: **2730 Albertirsa, Irsay Károly u. 2.**
Adószáma: **15730260-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730260**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 725/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Albertirsa**
3. Jogi személy neve: **Cegléd Város Önkormányzata**
Székhelye: **2700 Cegléd, Kossuth tér 1.**
Adószáma: **15731230-2-13**
Bankszámlaszáma: **OTP Bank Nyrt. 11742025-15394772**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **731234**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 1445/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Cegléd**
4. Jogi személy neve: **Ceglédbercel Község Önkormányzata**
Székhelye: **2737 Ceglédbercel, Pesti út 61.**
Adószáma: **15730277-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730261**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 430/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Ceglédbercel**
5. Jogi személy neve: **Csemő Község Önkormányzata**
Székhelye: **2713 Csemő, Petőfi Sándor u. 1.**
Adószáma: **15730277-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730261**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 190/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Csemő**
6. Jogi személy neve: **Dánszentmiklós Község Önkormányzata**
Székhelye: **2735 Dánszentmiklós, Dózsa György u. 100.**
Adószáma: **15730291-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730293**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 160/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Dánszentmiklós**
7. Jogi személy neve: **Jászkarajenő Község Önkormányzata**
Székhelye: **2746 Jászkarajenő, Rákóczi F. u. 16.**
Adószáma: **15730301-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730303**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 312/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Jászkarajenő**
8. Jogi személy neve: **Kőröstetétlen Község Önkormányzat**
Székhelye: **2745 Kőröstetétlen, Kocséri út 4.**
Adószáma: **15734752-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **734752**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 88/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Kőröstetétlen**

9. Jogi személy neve: **Mikebuda Község Önkormányzata**
Székhelye: **2730 Mikebuda, Fő u. 19.**
Adószáma: **15390840-1-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **390846**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 100/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Mikebuda**
10. Jogi személy neve: **Tápiószőlős Község Önkormányzata**
Székhelye: **2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.**
Adószáma: **15730820-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730820**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 240/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Tápiószőlős**
11. Jogi személy neve: **Törtel Község Önkormányzata**
Székhelye: **2747 Törtel, Szent István tér 1.**
Adószáma: **15730332-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730336**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 325/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Törtel**
12. Jogi személy neve: **Újszilvás Község Önkormányzata**
Székhelye: **2768 Újszilvás, Szent István u. 6.**
Adószáma: **15730844-2-13**
Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730842**
mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 125/5000 részarányú tulajdonosa
a továbbiakban: **Újszilvás**

1-12. jogi személy, mint megbízó, együtt: **Megbízók**

másrészről

Jogi személy neve: **Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid neve: Ceglédi Termálfürdő Kft.)
Cégjegyzékszám: **13-09-092498**
Adószáma: **12919400-2-13**
Bankszámlaszám: **OTP 11784009-20603179**

mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**)

együttesen: **Szerződő Felek** között alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1.1. A 1-12. sorszámú hivatkozott **Megbízók** egybehangzó döntést hoztak a közös tulajdonukat képező Bogács belterület 888/14. hrsz-ú, természetben 3412 Bogács, Zöldvárja u. 1. szám alatti, összesen 2773 m² alapterületű üdülő céljára szolgáló ingatlan (a továbbiakban: Üdülő) 2024-ben történő próbaidőszaki működtetéséről - önkormányzatuk képviselő-testületének alábbi határozataival:

- 1.1.1. Abony: 191/2023. (XI. 30.) Ök. határozat
- 1.1.2. Albertirsa: 250/2023. (XI. 30.) Ök. határozat
- 1.1.3. Cegléd: 309/2023. (X. 19.) Ök. határozat
- 1.1.4. Ceglédbercel: 164/2023. (XI. 27.) Ök. határozat
- 1.1.5. Csemő: 46/2023. (X. 31.) határozat
- 1.1.6. Dánszentmiklós: 110/2023. (XI. 30.) Ök. határozat
- 1.1.7. Jászkarajenő: 59/2023. (X. 27.) Ök. határozat
- 1.1.8. Kőröstetlen: 67/2023. (XI. 28.) Ök. határozat
- 1.1.9. Mikebuda: 57/2023. (XI. 22.) határozat
- 1.1.10. Tápiószőlős: 121/2023. (XII. 8.) Ök. határozat
- 1.1.11. Törtel: 152/2023. (XI. 27.) Ök. határozat
- 1.1.12. Újszilvás: 46/2023. (X. 26.) Ök. határozat

1.2. Az 1-12. sorszámú hivatkozott tulajdonostárs önkormányzatok rögzítik, hogy az Üdülő *a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet* alapján „C” kategóriájú

VI. pihenőház szálláshelyként került bejelentésre.

1.3. Az 1-12. sorszámú hivatkozott tulajdonostárs önkormányzatok egybehangzóan kijelentik, hogy az Üdülő 2023/24 téli időszakos zárásáról szóló, 2023. szeptember 26-án megszavazott egyetértésüket jelen szerződésre való tekintettel akként módosítják, hogy időszakát 2023. október 1-től 2023. december 31-ig terjedő időtartamra állapítják meg.

II. A MEGBÍZÁS TARTALMA

2.1. A Megbízók megbízzák a Megbízottat, a Megbízók közös tulajdonában lévő Üdülő 2024. január 1-jétől 2025. január 1-jéig szóló működtetésével és üzemeltetésével: az Üdülő jelenlegi adottságainak megfelelő szálláshelyként való működtetésére.

2.2. Megbízók a feladat ellátásáért a Megbízott részére megbízási díjat nem fizetnek, de Megbízottat megilleti az Üdülő birtoklásának, használatának, és működtetésének, és hasznok szedésének a joga.

2.3. A Megbízott a megbízást elfogadja. A Megbízott vállalja, hogy

2.3.1. tevékenységét a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően végzi;

2.3.2. amennyiben mindezek be nem tartásával összefüggésben bármilyen hatósági eljárás indul, illetve bírság kerül kiszabásra, annak következményeinek viselése, illetve a kiszabott bírság megfizetése a Megbízottat kötelezettsége;

2.3.3. amennyiben a szerződéses időtartam alatt az üdülő vonatkozásában a Megbízottnak bármely jogszabályban megállapított beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettsége keletkezik, azt maradéktalanul teljesíti.

III. SZERZŐDŐ FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen megbízási szerződés alapján a Megbízottat megilleti az Üdülő birtoklásának, használatának, és működtetésének joga.

3.2. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Megbízók:

3.2.1. a közöttük 1992. október 20-án létrejött Együttműködési Megállapodást - melyben Cegléd Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatalát (2700 Cegléd, Kossuth tér 1., jelenleg: Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal) bízták meg az Üdülő működtetésével, az ezzel kapcsolatosan felmerülő költségeket pedig a társtulajdonosok tulajdoni hányaduk alapján térítik meg - nem szüntetik meg, de jelen szerződés időtartamára felfüggesztik annak érvényesítését.

3.2.2. nettó 4.000.- Ft/fő/éj kedvezményes áron jogosultak kiejánlani településük lakosainak az Üdülő igénybevételének lehetőségét;

3.2.3. felhatalmazásában jelen szerződéssel birtokba adott vagyontárgyakra vonatkozó vagyontárgybiztosítási szerződés fenntartása Cegléd kötelezettsége;

3.3. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Megbízott:

3.3.1. köteles a részére átadott tárgyi eszközöket a „jó gazda” gondosságával a rendeltetésének megfelelően használni;

3.3.2. köteles gondoskodni a szálláshely-szolgáltatás bejelentésének aktualizálásáról;

3.3.3. jogosult piaci áron értékesíteni az Üdülő szabad szálláshelyeit;

3.3.4. a jogosult az Üdülő külső és belső takarítására/tisztántartására, a szükséges beszerzések elvégzésére, szállóvendégek fogadásával/távozásával kapcsolatos feladatok ellátására stb. harmadik személyt megbízni;

3.3.5. nem jogosult a megbízás időtartama alatt az Üdülőn állagmegóvási, felújítási, karbantartási munkálatokat végezni, köteles azonban a rendeltetésszerű működést akadályozó hiba javításáról önállóan, saját költsége terhére gondoskodni;

3.4. A szerződéses időtartam alatt az Üdülőn a Megbízott által végzett bármilyen tevékenysége során bekövetkező valamennyi kárért (személyi, anyagi) a felelősség minden esetben a Megbízottat terheli. Amennyiben a Megbízott bármely feladata ellátásához harmadik személy közreműködőt vesz igénybe, annak magatartásáért, tevékenységéért úgy felel mintha saját maga járt volna el. Megbízott köteles mentesíteni a Megbízókat a fentiek miatt a harmadik személyek által a Megbízókkal szemben érvényesített valamennyi kár, ill. igény vonatkozásában.

IV. BIRTOKBA ADÁS – BIRTOKBAVÉTEL

4.1. Megbízók az Üdülő és vagyonelemeinek Megbízott részére történő átadásával, a szerződéses időtartam lejáta utáni átvételével, illetőleg annak bármely okból történő szerződéses időtartam lejáta előtti visszavételével Ceglédet bízzák meg.

4.2. Cegléd és a Megbízott az Üdülő birtokának helyszíni átruházásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben a szokásos adatok mellett rögzítik

- 4.2.1. az Üdülő megtekintett állapotát,
- 4.2.2. a leltár szerint átadott-átvett ingó vagyont,
- 4.2.3. a kulcsok átadás-átvételének tényét és
- 4.2.4. a mérőórák állását.

4.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Üdülő közüzemi szolgáltatásai nem kerülnek a Megbízott nevére. A Megbízott az Üdülő 2.1. pontban hivatkozott időszakban keletkező közüzemi, közszolgáltatási díjait átszámlázással téríti meg Cegléd részére. Cegléd a közüzemi, közszolgáltatási díjat tartalmazó számlát havonta utólag állítja ki Megbízott részére. A számlát a Megbízott Cegléd bankszámlájára történő átutalással, a teljesítést követő 15 napon belül fizeti meg.

4.4. Jelen szerződés megszűnése esetén a lejáratot követő napon a Megbízott köteles az Üdülőt Cegléd birtokába adni. Erről a birtokba adásról ugyancsak jegyzőkönyv készül, a 4.1. pont szerint.

V. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

5.1. A Megbízott – hivatkozással az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésére – nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy a hatályos jogszabályok értelmében átlátható szervezetnek minősül.

5.2. Szerződő Felek a következő kapcsolattartókat jelölik ki:

5.2.1. a Megbízók részéről Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Szervezési Iroda gondnoksági ügyintézőjét:

5.2.2. a Megbízott részéről:

5.3. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Megbízókat és Megbízottat – kapcsolattartóikat is ideértve – a megbízási szerződés időtartama alatt és annak megszűnését követően is a személyes adatok védelmére, valamint a tudomásukra jutott egyéb adatokra, információkra, tevékenységekre vonatkozó titoktartási kötelezettség terheli harmadik személy irányába.

5.4. Szerződő Felek jelen szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködnek.

5.5. A jelen szerződést a Szerződő Felek írásban jogosultak módosítani vagy kiegészíteni.

5.6. Jelen szerződés rendkívüli felmondására jogosult bármely fél, ha a másik fél jelen szerződésben foglalt valamely kötelezettségét súlyosan megszegi és kötelezettségeinek írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget az abban megjelölt határidőre. Megbízók rendkívüli felmondása esetén a Megbízott a Megbízóktól sem pénzbeli sem egyéb térítésre nem tarthat igényt.

5.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. hatályos szabályai az irányadóak.

5.9. Szerződő Felek kijelentik, hogy kellő felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírására.

5.9. A Szerződő Felek a megbízási szerződés, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon aláírták.

5.10. Jelen szerződés nyolc számozott oldalból áll, és tizenöt, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készül, melyből egy-egy példány a Megbízókat, plusz egy példány Ceglédet, kettő példány pedig a Megbízottat illeti meg.

Cegléd, 2023. december 13.

MEGBÍZÓK RÉSZÉRŐL: aláírások

MEGBÍZOTT RÉSZÉRŐL: aláírás



Abony Város Önkormányzata
Albertirsa Város Önkormányzat
Cegléd Város Önkormányzata
Ceglédbercel Község Önkormányzata
Csemő Község Önkormányzata
Dánsztemiklós Község Önkormányzata
Jászkarajenő Község Önkormányzata
Kőröstetétlen Község Önkormányzata
Mikebuda Község Önkormányzata
Tápiószőlős Község Önkormányzata
Törtel Község Önkormányzata
Újszilvás Község Önkormányzata
részarány tulajdonosok részére

**Tárgy: BOGÁCS Zöldvára u. 1. sz. alatti
ingatlan 2024. évi üzemeltetési tapasztalatok**

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zöldvára u. 1. sz. alatti bogácsi üdülőt a Ceglédi Termálfürdő Kft. üzemeltette 2024-ben a tulajdonos Önkormányzatok 2023. december 13. keltű megbízási szerződése alapján. 2024. januártól mostanáig az alábbi tapasztalatokat tudjuk megosztani a próbaidőszaki működtetéssel és eredményekkel kapcsolatban.

Az üdülő üzemeltetési engedélyét a Bogácsi Polgármesteri Hivatal adta ki „C” kategóriájú üdülő besorolással. Ez azonban, csak egy szálláshely minősítés után jogosítja fel az üzemeltetőt arra, **hogy szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytathasson.**

Minősítés hiányában nem lehet szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytatni! Jelenleg tehát az üdülő közösségi szálláshely, mely **kereskedelmi céllal nem üzemeltethető.** Komfortfokozata alapján nem hirdethető, ezáltal az eltelt időszakban több millió forintos veszteséget termelt csak az önkormányzatokon keresztül küldött vendégek adta kihasználtsággal.

A „próbaév” időtartama alatt a tulajdonos Önkormányzatok 4000 Ft/fő/éj kedvezményes áron ajánlották ki az ingatlant lakosságuk részére, ennek eredményeként a mai napig összesen 860 000 Ft bevétel keletkezett

Ahhoz, hogy legalább az 1*-os minősítésű besorolást megkaphassa és kereskedelmi céllal is kizárható legyen az üdülő, a jelenlegi állapotához képest az alábbi minimum kritériumok teljesítésére lenne szükség a Magyar Turisztikai Minőség Tanúsító Testület besorolási szabályzata alapján:

- a szálláshely általános benyomása összhangban van a kategóriával
- recepció pult/asztal
- ágyanként legalább 4 m² alapterület, vagy személyenként 5 m³/fő légtér áll rendelkezésre
- az ágyak hosszanti oldala közötti távolság min. 75 cm

- egyszemélyes ágyak mérete minimum 80*190 cm
- korszerű, jó állapotú takaró és párna
- ágyanként éjjeliszekrény, vagy tároló hely, olvasólámpa
- minden szobában sötétítőfüggöny, vagy redőny
- kéztörlő, vagy fürdőlepedő bérlési lehetőség
- csomag- és értékmegeőrző helyiség, vagy erre a célra alkalmas automata

A piaci alapon történő kijánláshoz fenti minimum elvárásokon túl legalább egy 3*-os besorolást érdemes lenne megcélozni, melyhez azonban előzetes becsléseink alapján közel 80-100 millió forintos átalakításra lenne szükség.

Az ingatlan jelenlegi állapotában, vagy 1*-os minősítéssel is csak szerényebb szállásdíjjal üzemeltethető, mind a berendezés állapota, mind a helyiségek kialakítása okán.

Üzemeltetési költségcsökkentés szempontjából mindenképpen indokolt lenne a külső nyílászárók cseréje, redőny felszerelése. Esztétikai okokból időszerű lenne a belső burkolatok, belső nyílászárók, konyhabútor, beltéri kisebb bútorok és a kerti bútorzat cseréje is.

További hosszabbtávú fejlesztésként szauna, jakuzzi, kerti grill beszerzése is megfontolandó lenne.

A 24 férőhely nem ideális osztálykirándulások, vagy nagyobb létszámú buszos csoport fogadására sem. Fejlesztési opció lehetne akár a tetőtér beépítése is, ezzel egy optimálisabb 35-40 fős férőhelyre növelve a szállás befogadóképességét.

A mai kor igényeinek jobban megfelelné elszeparáltabb lakrészek, kisebb, saját fürdőszobás apartmanok kialakítása, ahol a nem azonos társasághoz tartozó kisebb csoportok is kényelmesen elszállásolhatóak lennének. Ezzel a fejlesztéssel meglátásunk szerint sokkal packépesebb szálláshellyé válhatna az üdülő.

Amennyiben lesz anyagi forrás, legalább a minimális kritériumok eléréséhez, hogy kereskedelmi szálláshelyként üzemelhessen az ingatlan, onnantól indítható komolyabb marketing tevékenység a szálláshely töltését biztosítva.

A költségek minimalizálása érdekében elsősorban meglévő online csatornáinkon keresztül hirdetné a Kft., új szálláshely szolgáltatásaként. Honlapunkon a Szabadság Apartmanhoz hasonlóan a www.cegledfurdo.hu oldalon belül is helyet kaphatna, illetve online foglalási rendszerünkbe is bevonható.

Az osztott tulajdon miatt a férőhelyek töltésével kapcsolatban előre tisztázni kell, hogy minden esetben elsőbbséget élvez az, aki a foglalását írásban előbb jelezte és a szükséges foglalót elutalta.

Az elmúlt időszakban felmértük a szálláshely iránti keresletet, a településben rejlő lehetőségeket. Bogácson több mint 150 különböző besorolású szálláshely található, ebből hasonló üdülőház besorolású 4 db.

A város, mint turisztikai célpont töretlen népszerűségnek örvend. Az év első negyedében Bogács a 10 legnépszerűbb desztináció között szerepelt a Magyarországról belföldre történő szálláskeresések között. A helyi Tourinform Iroda adatai alapján a 2024 nem volt kiemelkedően jó év, a 2023-hoz képest visszaesés volt tapasztalható a vendégéjszakák számában. A fürdő által üzemeltetett szálláshelyek viszont végig teltházzal üzemeltek, sőt a 2025-ös év szezonjára is

nehéz már szabad helyet találni. Közel 300 ezer vendég fordul meg a fürdőben évente, és kb. 220 ezer vendég a szálláshelyeiken.

A magyar vendégeken túl sok a dél - lengyelországi turista a testvérvárosi kapcsolatoknak köszönhetően. A magyar vendégek általában 1-2 éjszakára keresnek szállást, a külföldi vendégek maradnak jellemzően akár egy hetes időtartamra is.

A településen folyamatosak a fejlesztések. Jelenleg is zajlik a termálhő hasznosítását célzó energetikai beruházás a falu központjában.

Az aktív turizmus fellendítését kerékpárút építésekkel segítik a Bogács környéki települések között. 2023-ban készült el a Bogács-Szomolya útszakasz. Hosszabbtávú cél a település összekapcsolása a bükkaljai kerékpárúttal Egerig, sőt egészen a Tisza tóig.

A bogácsi fürdő is szolgáltatásainak korszerűsítését és bővítését tervezi. A beruházások során csúszdakomplexum, új vizes játszótér, a meglévő ikermedencébe 8 pezsgőágy, a pillangómedence fölé napvédő tető készül. Több, a meglévő létesítményeket érintő, komfortnövelő beruházás is a folyamatban van.

Összességében tehát egy nagy múltú, jó alapokkal rendelkező és a jövőbe is investáló település képét kaptuk. Érdemes mérlegelni, hogy a közös tulajdon erejét kihasználva, az anyagi terheket megosztva és a szükséges átalakításokat, felújításokat felvállalva egy modernebb és gazdaságosabban üzemeltethető üdülőkészlet születhessen a tulajdonos települések vendégei és a külsős vendégek számára egyaránt.

Jelenlegi formájában a Ceglédi Termálfürdő Kft. nem tudja felvállalni további üzemeltetését és az ezzel járó anyagi terheket.

Az alábbi lehetőségeket tudjuk javasolni a jövőbeni működtetésre:

1. Valamelyik társtulajdonos önkormányzat cége átveszi a Ceglédi Termálfürdő Kft-től az üzemeltetést 2025 januárjától.
2. Az üzemeltetési költségek terhét tulajdoni hányad arányosan átvállalják az önkormányzatok, mely összeg nagyságrendileg nettó 5 millió Ft (amennyiben a 4000 Ft/fő/éj szállásdíjjal kalkulálunk 2025-ben is).
3. A fejlesztésre forrást biztosítanak a tulajdonos önkormányzatok és az átalakítást követően újra döntenek az üzemeltetésről.

Tisztelettel kérjük a Tulajdonos Önkormányzatokat, hogy fentiek tükrében hozzanak döntést a létesítmény további sorsáról.

Cegléd, 2024. november 26.

Tisztelttel:

Szűcs Ádám s. k.
Ceglédi Termálfürdő Kft.
ügyvezető

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről:

13. Jogi személy neve: Abony Város Önkormányzata

Székhelye: **2740 Abony, Kossuth tér 1.**

Adószáma: **15730253-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **73259**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 860/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Abony**

14. Jogi személy neve: Albertirsa Város Önkormányzata

Székhelye: **2730 Albertirsa, Irsay Károly u. 2.**

Adószáma: **15730260-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730260**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 725/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Albertirsa**

15. Jogi személy neve: Cegléd Város Önkormányzata

Székhelye: **2700 Cegléd, Kossuth tér 1.**

Adószáma: **15731230-2-13**

Bankszámlaszáma: **OTP Bank Nyrt. 11742025-15394772**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **731234**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 1445/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Cegléd**

16. Jogi személy neve: Ceglédbercel Község Önkormányzata

Székhelye: **2737 Ceglédbercel, Pesti út 61.**

Adószáma: **15730277-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730261**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 430/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Ceglédbercel**

17. Jogi személy neve: Csemő Község Önkormányzata

Székhelye: **2713 Csemő, Petőfi Sándor u. 1.**

Adószáma: **15730277-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730261**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 190/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Csemő**

18. Jogi személy neve: Dánszentmiklós Község Önkormányzata

Székhelye: **2735 Dánszentmiklós, Dózsa György u. 100.**

Adószáma: **15730291-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730293**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 160/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Dánszentmiklós**

19. Jogi személy neve: Jászkarajenő Község Önkormányzata

Székhelye: **2746 Jászkarajenő, Rákóczi F. u. 16.**

Adószáma: **15730301-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730303**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 312/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Jászkarajenő**

20. Jogi személy neve: Körösten Község Önkormányzat

Székhelye: **2745 Kőröstetétlen, Kocséri út 4.**

Adószáma: **15734752-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **734752**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 88/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Kőröstetétlen**

21. Jogi személy neve: Mikebuda Község Önkormányzata

Székhelye: **2730 Mikebuda, Fő u. 19.**

Adószáma: **15390840-1-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **390846**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 100/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Mikebuda**

22. Jogi személy neve: Tápiószőlős Község Önkormányzata

Székhelye: **2769 Tápiószőlős, Kossuth Lajos út 65.**

Adószáma: **15730820-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730820**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 240/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Tápiószőlős**

23. Jogi személy neve: Törtel Község Önkormányzata

Székhelye: **2747 Törtel, Szent István tér 1.**

Adószáma: **15730332-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730336**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 325/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Törtel**

24. Jogi személy neve: Újszilvás Község Önkormányzata

Székhelye: **2768 Újszilvás, Szent István u. 6.**

Adószáma: **15730844-2-13**

Törzskönyvi azonosító száma (PIR): **730842**

mint a Bogács belterület 888/14 hrsz-ú ingatlan 125/5000 részarányú tulajdonosa

a továbbiakban: **Újszilvás**

1-12. jogi személy, mint megbízó, együtt: **Megbízók**

másrészről

Jogi személy neve: **Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid neve:

Ceglédi Termálfürdő Kft.)

Székhely: **2700 Cegléd, Fürdő út 27-29.**

Cégjegyzékszám: **13-09-092498**

Adószáma: **12919400-2-13**

Bankszámlaszám: **OTP 11784009-20603179**

mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**)

együttesen: **Szerződő Felek** között alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1.1. A 1-12. sorszámon hivatkozott **Megbízók** egybehangzó döntést hoztak a közös tulajdonukat képező Bogács belterület 888/14. hrsz-ú, természetben 3412 Bogács, Zöldvára u. 1. szám alatti, összesen 2773 m² alapterületű üdülő céljára szolgáló ingatlan (a továbbiakban: Üdülő) 2025-ben történő működtetéséről - önkormányzatuk képviselő-testületének alábbi határozataival:

1.1.1. Abony: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat

1.1.2. Albertirsa: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat

1.1.3. Cegléd: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat

- 1.1.4. Ceglédbercel: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat
- 1.1.5. Csemő: .../2024. (XII. ...) határozat
- 1.1.6. Dánszentmiklós: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat
- 1.1.7. Jászkarajenő: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat
- 1.1.8. Kőröstetétlen: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat
- 1.1.9. Mikebuda: .../2024. (XII. ...) határozat
- 1.1.10. Tápiószőlős: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat
- 1.1.11. Törtel: .../2024. (XII. ...) Ök. határozat
- 1.1.12. Újszilvás: ...6/2024. (XII. ...) Ök. határozat

1.2. Az 1-12. sorszámon hivatkozott tulajdonostárs önkormányzatok rögzítik, hogy az Üdülő – változatlanul - *a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet* alapján „C” kategóriájú VI. pihenőház szálláshelyként került bejelentésre.

1.3. Az 1-12. sorszámon hivatkozott tulajdonostárs önkormányzatok egybehangzóan kijelentik, hogy az Üdülő 2024/25 téli zárás időszakát 2024. október 1-től 2025. április 30-ig terjedő időtartamra állapítják meg.

II. A MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSULÓ PONTJAI

2.1. Szerződő Felek módosítják a közöttük 2023. december 13-án, az 1.1. pont szerinti tárgyban létrejött Megbízási Szerződést (a továbbiakban: Alapszerződés) az alábbiak szerint:

2.1.1. Az Alapszerződés 2.1. pontja helyébe a következő szöveg lép:

„2.1. A Megbízók megbízzák a Megbízottat, a Megbízók közös tulajdonában lévő Üdülő **2025. január 1-jétől 2026. január 1-jéig szóló** működtetésével és üzemeltetésével: az Üdülő jelenlegi adottságainak megfelelő szálláshelyként való működtetésére.”

2.1.1. Az Alapszerződés 2.2. pontja helyébe a következő szöveg lép:

„2.2. Megbízók a feladat ellátásáért a **Megbízott részére fizetendő megbízási díjról, vagy az Üdülő megbízási időtartama alatti teljes zárvatartásáról 2025. március 31-ig döntenek, de** Megbízottat továbbra is megilleti az Üdülő birtoklásának, használatának, és működtetésének, és hasznok szedésének a joga.”

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Alapszerződés fenti II. fejezet módosításaival nem érintett további rendelkezései a megbízási időtartama alatt változatlanul érvényben maradnak.

3.2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. hatályos szabályai az irányadóak.

3.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy kellő felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírására.

3.4. A Szerződő Felek az Alapszerződést módosító jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon aláírták.

3.5. Jelen szerződés nyolc számozott oldalból áll, és tizenöt, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készül, melyből egy-egy példány a Megbízókat, plusz egy példány Ceglédet, kettő példány pedig a Megbízottat illeti meg.

Cegléd, 2024. december ...

MEGBÍZÓK RÉSZÉRŐL: aláírások

MEGBÍZOTT RÉSZÉRŐL: aláírás
