

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. január 29-i ülésére

A Borostyán Camping és Strandfürdő termálmedencéjének hatósági ellenőrzéséről és a medence téli üzemeltetéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A fürdőt üzemeltető MEZTEP Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása szerint 2026. január 17-én több hatóság egyidejű ellenőrzést tartott a Borostyán fürdő és kemping területén, vizsgálva az üzemeltetés körülményeit.

Az ellenőrzésben részt vevő hatóságok és azok megállapításai:

1. A Békés Vármegyei Kormányhivatal Foglalkoztatási, Foglalkoztatás-felügyeleti és Munkavédelmi Főosztály, Foglalkoztatás-felügyeleti és Munkaügyi Osztályának két külön ellenőrzése 1 fő munkavállaló foglalkoztatásának szabályosságára, illetve a munkavédelmi szabályok betartására terjedt ki.
 - A foglalkoztatás tekintetében hivatal a jegyzőkönyvben dokumentumok benyújtására szólította fel az üzemeltetőt. Ezt követően a Hivatal a BE/30/MU/081/2026. számú értesítésében arról tájékoztatta a MEZTEP Kft-t, hogy az ellenőrzés során jogsértést nem tárt fel, ezért a foglalkoztatás-felügyeleti hatósági ellenőrzést lezárta.
 - A munkavédelmi szabályok vizsgálata során több dokumentum megküldésére szólította fel a Kft-t. Többek között kockázatértékelés, munkavédelmi oktatás és tematika, kémiai kockázatértékelés, érintésvédelmi felülvizsgálat, munkaköri alkalmassági vizsgálatok rendje. A jegyzőkönyvben ezen kívül megállapította, hogy a munkavédelmi dokumentumok nem elérhetőek, a helyszínen munkát végző személy munkavédelmi oktatásban nem részesült, menekülési útvonalak és vészkijárat nem volt jelezve, a munkavégzéshez szükséges létesítmény nem volt biztosítva. Ezen hiányosságok pótlására is határidőt állapított meg a Kft. részére.
2. A Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály a bejelentésre indult eljárás keretében a tűzvédelmi hatósági előírások megtartását vizsgálta a helyszínen. A vizsgálat által tett megállapítások:

5. A közérdekű bejelentésben foglalt, tűzvédelmi hatósági jogkört érintően a szemle keretében vizsgáltak az alábbiak
 - a. A kijárati útvonalak mentén az épület tartószerkezetére rögzítetten 1,6 méter magas deknád van rögzítve. Az épületben a két kijárati nyílászáró nincs jelölve.
 - b. Az elektromos rendszer külső kialakítású, amelyről felülvizsgálati iratot a szemle ideje alatt bemutatni nem tudtak.
 - c. A medencetér felett egy POLYANE 3F T AG típusú fólia van kifeszítve, amelyen megközelítőleg 9 darab 0,3 méter átmérőjű kör alakú nyílás került kivágásra. A fólia tűzvédelmi megfelelőségét igazoló iratot, amely szerint emberi tartozkodásra szolgáló térben annak lefedésére elhelyezhető bemutatni nem tudtak.
 - d. A fürdő épület és a csatlakoztatott konténerben kialakított, az építményre vonatkozó érvényes kifeszültségű erősáramú villamos berendezések tűzvédelmi felülvizsgálati eredményét tartalmazó minősítő iratot a szemle ideje alatt bemutatni nem tudtak.
6. A Gazdasági társaság tűzvédelmi feladatainak ellátásáról szóló szerződést a szemle ideje alatt bemutatni nem tudtak.
7. A Gazdasági társaságra vonatkozó és a fürdőre, mint telephelyre is kiterjedő tűzvédelmi szabályzatot a szemle ideje alatt bemutatni nem tudtak.
8. A tűzvédelmi oktatásról szóló dokumentumot nem tudtak bemutatni.
9. A fürdő épületen kialakított villámvédelmi berendezés felülvizsgálati eredményét tartalmazó minősítő iratot a szemle ideje alatt bemutatni nem tudtak.
10. A fürdő épület és a csatlakoztatott konténer területén tűzoltó készülék nem volt található a szemle ideje alatt. Tűzvédelmi üzemeltetési naplót bemutatni nem tudtak.
11. A kijárati útvonalak és kijáratok átjárhatósága a szemle időpontjában biztosított. A kijárati útvonalak és kijáratok jelölése hiányos.
12. Napelem rendszer nincs kiépítve.
13. A tűzeseti főkapcsoló és annak nyitott-zárt állapotának hatályos jogszabály által előírt biztonsági jelölései ki vannak helyezve az ellenőrzés időpontjában.

A Hatóság megállapításai nem csak az egyes iratok nem megfelelő kihelyezését rögzítették, hanem azokat az ellenőrzés időpontjában nem tudták felmutatni. A jegyzőkönyvben a MEZTEP Kft. ügyvezetője nyilatkozott arról, hogy a fürdőt azonnali hatállyal bezárja a hatóságok által feltárt szabálytalanságok megszüntetéséig.

3. A Békés Vármegyei Kormányhivatal Orosházi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály jegyzőkönyvében az alábbi lényeges megállapítások szerepelnek:
 - a helyszínen jelenlévő alkalmazott érvényes egészségügyi alkalmassággal nem rendelkezik,
 - a medencetér lezárása miatt magas a páratartalom,
 - előírás 1,35 m vízmélység alatti medence esetében legalább medencefelügyelő jelenléte,
 - az üzemnaplót és a rágcsálóirtásról rendelkezésre álló dokumentumot a helyszínen nem tudták bemutatni,
 - vízvizsgálati eredmény rendelkezésre áll, az megfelelő,
 - a medence ürítéséről, takarításáról, feltöltéséről dokumentum nem állt rendelkezésre.

A Kft. ügyvezetője ezen jegyzőkönyvben is nyilatkozott arról, hogy a fürdőt a hiányosságok pótlásáig bezárja.

A Fürdő termálmedencéjének téli üzemeltetésével többször is foglalkozott a képviselő-testület és konkrét döntések is meghozatalra kerültek.

A 370/2025. (X. 16.) sz. kt. határozatban az alábbi döntést hozta:

„Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat gazdasági és pénzügyi stabilitásának megőrzése érdekében nem támogatja a fürdő és kemping 2025-2026. év telére történő megnyitását.

A fürdő és kemping 2026. évi megnyitásával, működtetésével kapcsolatos tervezett intézkedéseket és azok költségvonzatait a 2026. évi költségvetési koncepcióhoz be kell terjeszteni a 2025. novemberi képviselő-testületi ülésre.

A létesítmények konkrét megnyitásáról, nyitva-tartásáról és a tervezett jegyárakról a 2026. februári ülésre kell előterjesztést készíteni a Kft. által kidolgozott üzemeltetési terv szerint.”

A 407/2025. (XI. 11.) sz. kt. határozatban az alábbiakról döntött:

„Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Hozzájárul ahhoz, hogy a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. a strandfürdő területén található termálmedencét a fürdő teljeskörű újrainvitásáig 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.

A fürdő és a kemping tárgyában két okirat rendelkezik az önkormányzat és a MEZTEP Kft. közötti jogviszonyról.

Az egyik a 158/2021. (V. 27.) sz. kt. határozattal elfogadott Bérleti szerződés. (1. sz. melléklet)

Ez alapján került bérbeadásra a fürdő és a kemping területe a MEZTEP Kft. részére a strandfürdő és a kemping üzemeltetése céljából. Az üzemeltetés vonatkozásában a bérleti szerződés a Feladat-ellátási szerződésre hivatkozik.

A 159/2021. (V. 27.) sz. kt. határozattal elfogadott Feladat-ellátási szerződés a másik irat. (2. sz. melléklet)

Ez tartalmazza többek között az alábbi előírásokat:

- a Kft. részére Bérleti szerződéssel átadott önkormányzati vagyon a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelem,
- a strandfürdő és kemping üzemeltetésére vonatkozó önkormányzati önként vállalt feladat-ellátást a Kft végzi a feladat-ellátási szerződés alapján, és az ingatlanokat kizárólag e szerződésben részletezett célra és módon használhatja, hasznosíthatja,
- köteles a strandfürdő és kemping rendeltetésszerű használatát biztosítani, a medencéket üzemeltetni és a szolgáltatásokat ellátni, a Bérleti szerződés szerinti jogi formák között végezve ezeket,
- a 8. pont alapján a fürdő és kemping szolgáltatási díjait, a nyitvatartási időszakokat a képviselő-testület állapítja meg, míg a napi nyitva-tartást a polgármester határozza meg.

Egyértelműen megállapítható, hogy a MEZTEP Kft. a fürdőt nem külső vállalkozó részére adta bérbe, hanem saját hatáskörében azt időszakosan megnyitotta a téli időszakban.

Ezzel megszegte a 370/2025. (X. 16.) sz. kt. határozatban és a 407/2025. (XI. 11.) sz. kt. határozatban foglaltakat, valamint elvonta a képviselő-testület hatáskörét a feladat-ellátási szerződés szerinti díjmegállapítás és nyitva-tartás megállapítás vonatkozásában is.

Mindezek alapján a képviselő-testület döntési körébe tartozik, hogy a felmerült helyzet tisztázására, rendezésére milyen intézkedéseket és kikkel kapcsolatban kíván tenni.

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


Határozati javaslat:

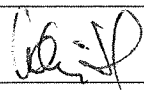
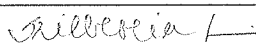
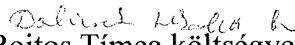

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Borostyán Strandfürdő és kemping testületi döntéssel ellentétes téli üzemeltetése tárgyában az alábbiakról határoz:

.....
.....

Határidő: Üzemeltető tájékoztatására: azonnal
Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2026. január 21.


Farkas Norbert
polgármester

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:	Feladat-ellátási és Bérleti szerződés a külön mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	MEZTEP Kft. ügyvezető, FEB tagok
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntésről kivonattal értesül:	MEZTEP Kft.
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:

- 1.1. 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.
- 1.2. 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 Bérbeadó 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

javításáról, 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 eszközleltár 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.

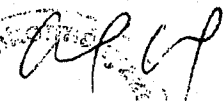
eleget tesz ugyan beszámolási kötelezettségének, azonban a Képviselő-testület a szakmai és pénzügyi beszámolót nem fogadja el.

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 írtál alá.

Mezőkovácsháza, 2021. május hó, 27. nap


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


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

A Képviselő-testület 159/2021. (V. 27.) sz. kt. határozatának melléklete

Feladat-ellátási szerződés

amely létrejött egyrészről:

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

másrészről:

a Mezőkovácsháza Településgazdálkodási Kft.,
(továbbiakban **Kft.**)
5800 Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 62.
képviseli: Pap Csaba Ügyvezető

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

- 1./ A Kft. Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, mely önkormányzattól átvállalt kötelező és nem kötelező feladatokat lát el.
- 2./ A Kft. tudomással bír arról, hogy a hasznosításába Bérleti szerződéssel átadott Mezőkovácsháza, 51/1 hrsz.-ú és 2417 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati vagyon, a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelem.
- 3./ A szerződést kötő Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II. 19.) számú önkormányzati rendelet II. Fejezet 2. §-ának (2) bekezdésében jelölt önkormányzati önként vállalt feladatok közül a strandfürdő és kemping üzemeltetésére vonatkozó feladat-ellátást a Kft. végzi jelen feladat-ellátási szerződés alapján. A Kft. a bérbe vett ingatlanokat kizárólag e szerződés 4./ pontjában részletezett célra és módon használhatja, hasznosíthatja.
- 4./ A Kft. köteles a strandfürdő és kemping rendeltetésszerű használatát biztosítani, a medencéket üzemeltetni, a jogszabályi előírásoknak megfelelő üzemeltetési szabályzatot elkészíteni, az ingatlanok állagmegóvását szem előtt tartani. A Kft. a strandfürdő és kemping üzemeltetés feladatellátása terén az alábbiakban részletezett feladatokat látja el:
 - fürdő, kemping-szolgáltatás nyújtása,
 - kereskedelmi- szolgáltatás nyújtása

A fenti üzemeltetési feladatokat a Bérleti szerződés 2.3. pont szerinti jogi formák között végzi.

- 6./ A strandfürdő és kemping biztonságos üzemeltetése során betartja és betartatja a biztonságos üzemeltetéssel kapcsolatos szabályokat.
- 7./ A Kft. köteles az üzemeltetés körében kiadott szakhatósági előírásokat betartani, a szakhatósági ellenőrzéseket lehetővé tenni, ezek eredményéről a jegyzőkönyv, vagy a határozat megküldésével az Önkormányzatot értesíteni.
A Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel érintett tevékenységek ellátásához szükséges személyi és tárgyi feltételeket – a jogszabályi előírások maradéktalan betartásával biztosítja. Tudomásul veszi, hogy az üzemeltetéshez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzésének kötelezettsége a Kft-ét terheli.
- 8./ A szerződés ideje alatt a strandfürdő és kemping szolgáltatás-nyújtás díjait a Kft. javaslata alapján a Képviselő-testület minden évben legkésőbb március 31. napjáig állapítja meg. A strandfürdő és kemping szolgáltatás-nyújtás díjai a Kft. bevételét képezik. A Kft. a szolgáltatási díjakat köteles jól látható helyen a strandfürdő és kemping bejáratánál kifüggeszteni.
Indokolt esetekben egyedi és eseti kedvezményeket - átruházott hatáskörben - a Polgármester engedélyezi.
A strandfürdő és kemping szezonális nyitva tartását a képviselő-testület, a napi nyitva tartást a polgármester határozza meg.
- 9./ A Kft. minden tárgyévben köteles elkészíteni a strandfürdő és kemping üzemeltetésére vonatkozó Üzleti tervét és benyújtani a Képviselő-testület felé minden tárgyév január hó 15. napjáig.
- 10./ Az elfogadott Üzleti terv alapján a strandfürdő és kemping működtetéséhez az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében meghatározott összegben és módon hozzájárul.
- 11./ A Kft. a szerződésben jelölt feladatok ellátásáról köteles évente a szezonzárást követően szakmai és pénzügyi beszámolót készíteni és a Képviselő-testület elé terjeszteni minden év október 31. napjáig. A szakmai és pénzügyi beszámolónak ingatlanonként részletesen kell tartalmaznia a feladat-ellátások teljesítését, a hasznosítás bevételeit és költségeit, a bérbe vett vagyonelemek állapotára, állagára vonatkozó részeket.
- 12./ Amennyiben a Kft. a jelen szerződésben rögzített határidőre nem nyújtja be a tárgyévi feladatellátásról szóló 11. pont szerinti beszámolóját, illetve a benyújtott beszámolót a Képviselő-testület nem fogadja el, úgy a Képviselő-testület a Kft-vel kötött Bérleti,- és Feladat-ellátási szerződést megszüntetheti.
- 13./ A Felek a jelen szerződést 2021. június 1. napjától határozatlan időtartamra kötik.
- 14./ E szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvt., a Ptk., az Mőtv., valamint az Önkormányzat helyi rendeletében szabályozottak az irányadók.

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

Kelt: Mezőkovácsháza, 2021.....

.....
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
részéről: Elemer Polgármester



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