

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Dr. Mező Barna osztályvezető

Tárgy: Tájékoztató a Fürdőkert jövőbeni üzemeltetési elképzeléseiről, terveiről

Ügyintéző: Mohácsi Pál ügyintéző

Iktatószám: K/.....-...../2023

Melléklet: 1. számú melléklet: Hajdú 7 Kft Fürdőkerti Rendezvény és Turisztikai Szabadidőpark Működtetési terve

Feladatot jelent: Városfejlesztési és Városüzemeltetési 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. március 21.

Törvényességi ellenőrzést végezte: Dr. Ónodi Csaba jogi ügyintéző 

Látta: Koláné Dr. Markó Judit jegyző 

Egyéb meghívottak: Kathi Pál ügyvezető igazgató 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 befejező szakaszukba érkeztek, és a tulajdonos önkormányzatnak döntenie kell a megfelelő üzemeltetés kialakítása tekintetében.

A tulajdonos abban érdekelt, hogy a jövőbeli üzemeltetés, működtetés a hatókörén belül maradjon, ekképpen igényt formál a megfelelő kontrollra, amely biztosítékul szolgál arra vonatkozóan, hogy a használat során a város valamennyi lakosa, polgára egyformán hozzáférhet minden, a Fürdőkert nyújtotta kikapcsolódási, szórakozási lehetőséghez, és amely garancia arra, hogy az üzemeltetés során a tiszta üzleti haszon mellett/helyett a közösségi típusú üzemeltetés kap nagyobb hangsúlyt.

A Fürdőkertben 2015-ben átadott étterem és ifjúsági szálló 2023. február elején az önkormányzat tulajdonába került, így már a teljes ingatlan 1/1 arányban az önkormányzat tulajdonában van. A jelenleg legrégebbi (2015) épületben működő ifjúsági szálló hasznosítása szabadabbá vált és a táboroztatás mellett már egyszerűbben hasznosítható szálláshely bérbeadására is. A 2022-es év tavaszán az épületben ukrán menekültek laktak, a 2023-as évben – együttműködve a Debreceni egyetemmel – külföldi egyetemisták számára volt kiadva és a tervek szerint középtávon ez az irány is erős marad, ahogyan a nagyobb családi rendezvényekhez kötődő (esküvő, névnap, születésnap) események alkalmával történő szálláslehetőségének kihasználása is.

Az étterem esetén a napi menü mint szolgáltatás nem biztosítja megfelelően a rentábilis működést, az a' la carte pedig csekély mértékű, ezért a rendezvények irányába történő nyitás létfontosságú. Rendezvényhelyszínnek a Fürdőkert számos új épülete számításba jöhet, ahogy a cég által használt más épületek is, úgy, mint a Strand vendéglő, a Kert u. 24. alatti közösségi ház, a Bocskai tér 4. alatti Bársony András terem, Sziget ételbár. Ennek az igen erős portfóliónak a megfelelő kihasználása,

működtetése a nagy felelősség mellett igen nagy lehetőség is, különösen, ha számításba vesszük a ki nem használt Norvég házat és a Hajdúböszörményi Tájházakat is.

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 (névnap, esküvő, konferencia rendezése).

„B” verzió: A városközpontban működő Sziget Ételbár működésének áthelyezése az előző pontban említett látogatóközpont emeletére, a rendezvények ekkor jellemzően a Sziget Ételbár jelenlegi helyén és a Bocskai tér 4. alatti 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.

A felvázolt lehetőségek közül a „B” és a „C” verzió kombinációja az életképesebb, ennek a megvalósításában rejlik a legtöbb lehetőség.

Az Ökoturisztikai Látogatóközpont használhatóságát jelentősen javítja majd, ha a használatbavételi engedély és az épület berendezési tárgyai is beszerzésre kerülnek, és a pályázatban vállalt működtetés megkezdődhet. A pályázati vállalások követéséhez az épületekben látogatószámlálókát szükséges felszerelni a megfelelő dokumentálás érdekében, ezzel a pályázati fenntartási időszaka is jobban dokumentálható.

A már megemlített Norvég ház és a Hajdúböszörményi Tájházak hasznosítása esetében javasolt további egyeztetés, akár nyílt ötletpályázat kiírása az ingatlanok, épületek üzemeltetésére a helyi civil szervezetek bevonásával.

A Fürdőkeri komplexum zöldfelületének gondozása, ápolása jelentős feladatot jelent a Hajdú 7 Kft számára, ugyanakkor a Bocskai Termál és Gyógyfürdő, valamint a Termál Camping területének gondozására adott a géppark és a humán erőforrás, melyet a Fürdőkeri területén is tudnak alkalmazni.

A Palinta és a tematikus játszótér esetén a gyermekek biztonsága érdekében tovább kell növelni az intelligens megoldások használatát (telefonnal nyitható kapu, kamerák kihelyezése, segélyhívó

oszlop kihelyezése) valamint nagyon fontos a megfelelő vizesblokk kialakítása is, mely a használhatóságot és a komfort érzetet javítja.

A Magyar Szürkék Útja – Magyar Szürke Emlékház és Kézműves udvar, Kocsiszín is igazán akkor válik használhatóvá, ha a betervezett eszközök mellett további eszközök is érkeznek az épületekbe. A Norvég házban meglévő népi mesterségek számára beszerzett eszközök már átszállíthatók, így azok hasznosulása is meg tud történni ezen a helyszínen is.

A Fürdőkertben található sportlétesítmények üzemeltetése összetettebb feladat, hiszen a tenispálya kapcsán egy helyi civil szervezettel van hosszútávú szerződés, még a sportpálya esetén a fenntartási időszaka a létesítmény pályázatának letelt, szabadabban hasznosítható, ugyanakkor az Extrém sportpályák (BMX pálya és görpark) és a futókör kapcsán a pályázatok fenntartási időszaka még tart. Az önkormányzati sportlétesítmények használata térítés mentes.

A Fürdőkertben található épületek, létesítményeket aszerint is csoportosíthatjuk, hogy jövedelmet termelni képes-e termelni, vagy sem. Azok a létesítmények, amelyek nem képesek jövedelmet termelni, ott szükséges -különösen, ha pályázathoz köthető a létrejöttük és fenntartási időszakban vannak – a működtetés, melyhez az önkormányzatnak szükséges biztosítani a megfelelő forrást. A pontos üzemeltetési számokat csak önköltségszámítási szabályzat alapján objektív módon kiszámolt és bemutatott számítással, kalkulációval lehet látni, melyhez a létesítményhez köthető üzemeltetési szerződés megkötésére van szükség.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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. § (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

Hajdúböszörmény, 2023. március 21.



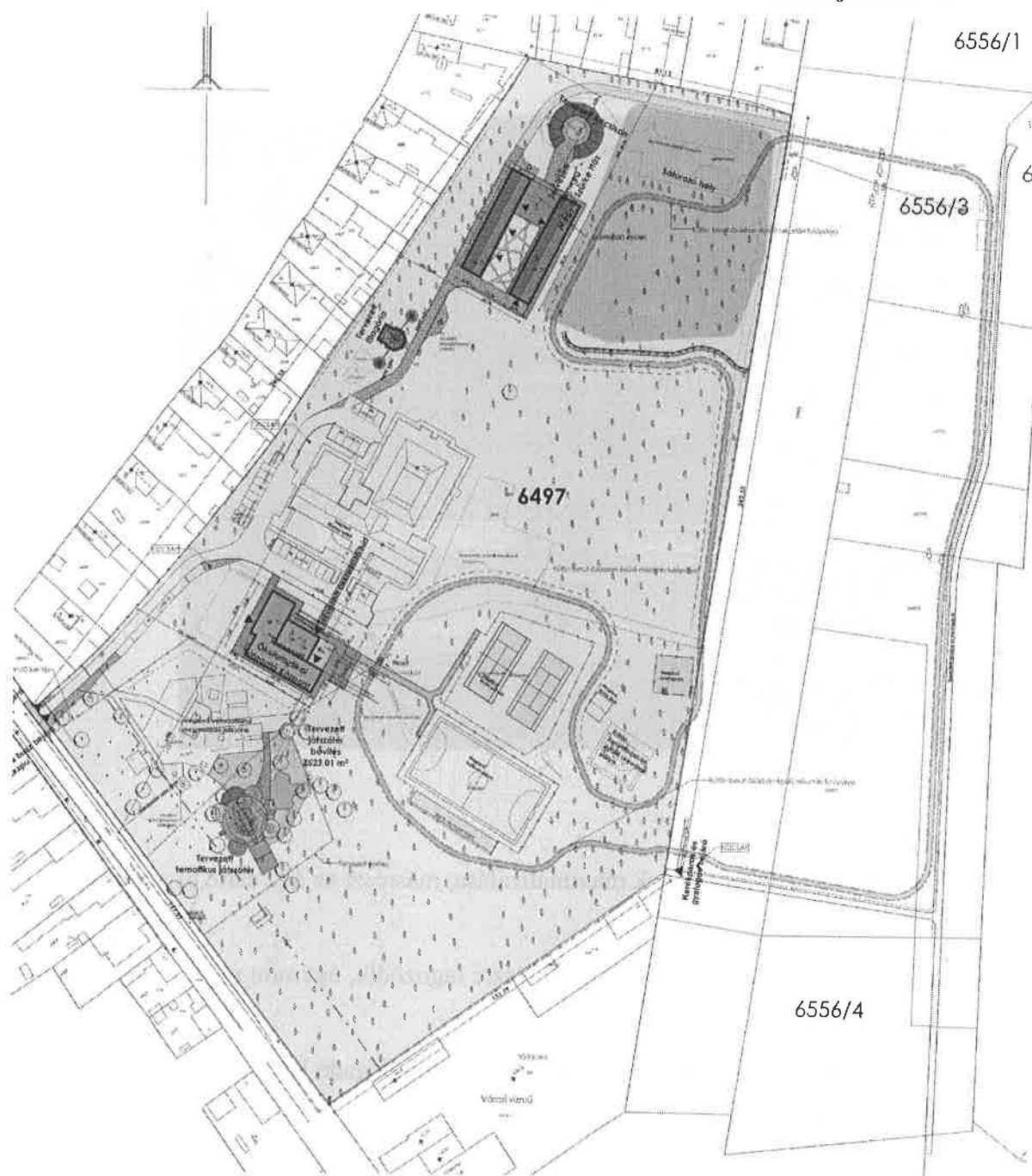
Dr. Mező Barna
osztályvezető

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).

Fürdőkeri Rendezvény és Turisztikai Szabadidőparkban tervezett fejlesztések:



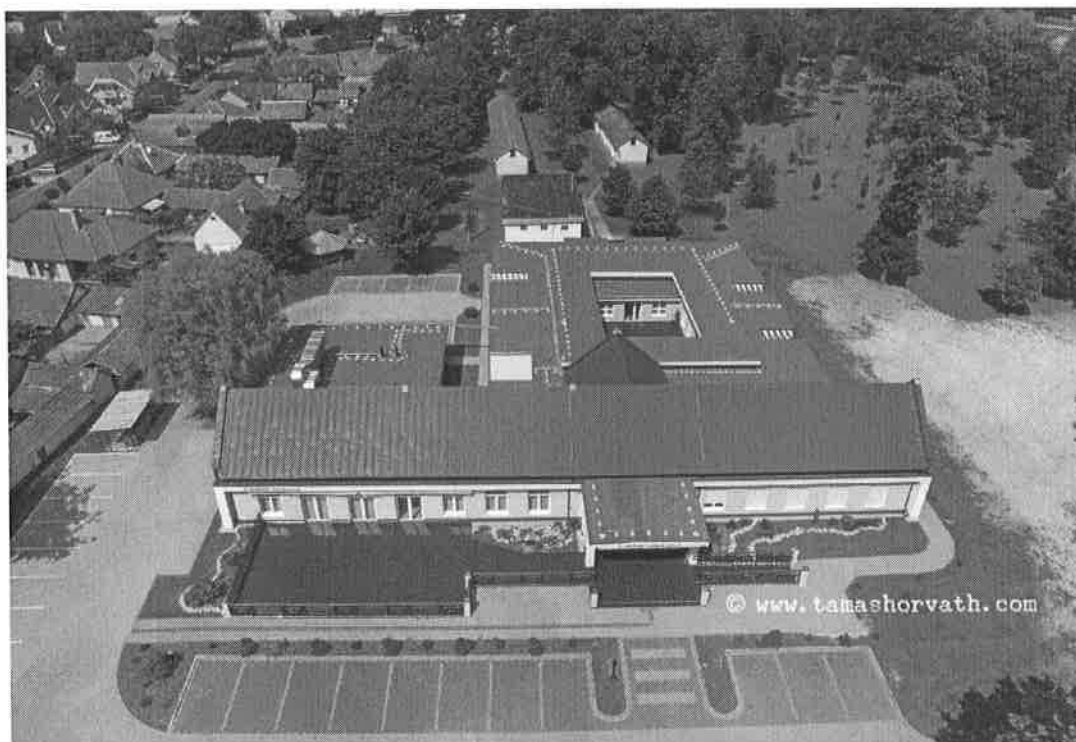
Az egységeket érintően a fejlesztéseket meghatározó irányok - javasolt intézkedések:

- **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 kiajánlás 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,

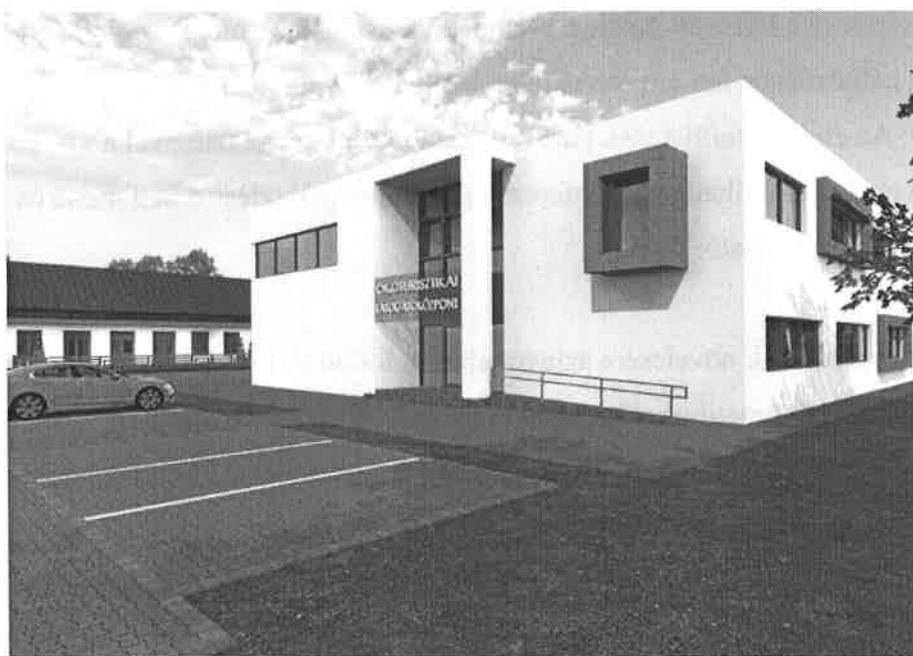
indikátorszám: 22 000fő látogató/év,

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.

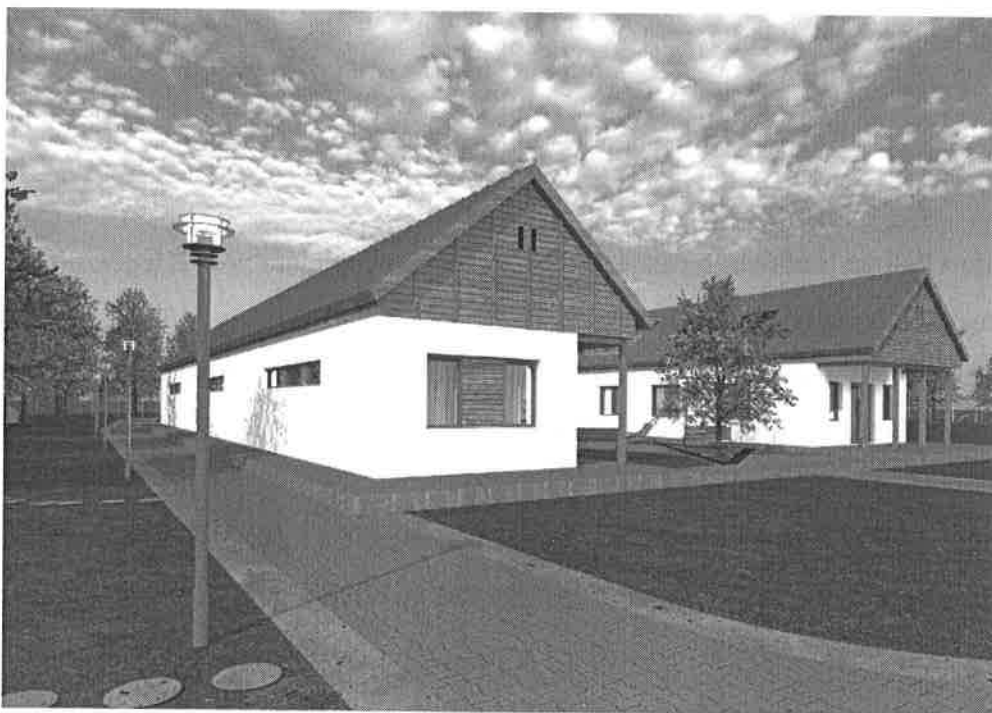
Néhány főbb eleme a pályázati kötelezettségeknek:

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 almerőn 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, kétévente 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

