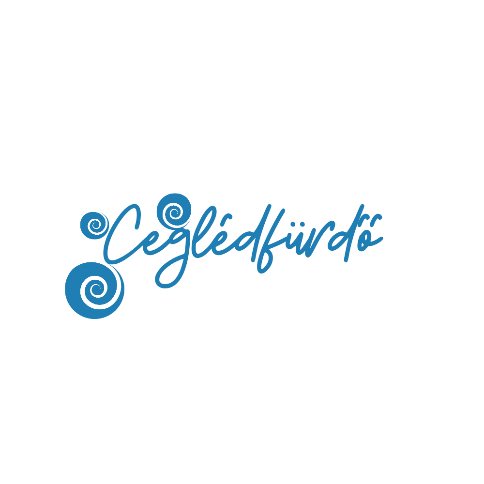
****

Abony Város Önkormányzata **Tárgy: BOGÁCS Zöldváralja u. 1. sz. alatti**

Albertirsa Város Önkormányzat **ingatlan 2024. évi üzemeltetési tapasztalatok**

**Cegléd Város Önkormányzata**

Ceglédbercel Község Önkormányzata

Csemő Község Önkormányzata

Dánszetmiklós Község Önkormányzata

Jászkarajenő Község Önkormányzata

Kőröstetétlen Község Önkormányzata

Mikebuda Község Önkormányzata

Tápiószőlős Község Önkormányzata

Törtel Község Önkormányzata

Újszilvás Község Önkormányzata

részarány tulajdonosok részére

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Zöldváralja 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 kiajánlható legyen az üdülő, a jelenlegi állapotához képest az alábbi minimum kritériumok teljesítésére lenne szükség a Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület besorolási szabályzata alapján:

* a szálláshely általános benyomása összhangban van a kategóriával
* recepciós 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 értékmegőrző helyiség, vagy erre a célra alkalmas automata

A piaci alapon történő kiajánláshoz 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 megfelelne 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 piacképesebb 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](http://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 negyedévében 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 invesztáló 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 üdülőház 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 üzemeletetőről.

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

Cegléd, 2024. november 26.

Tiszteltettel:

Szűcs Ádám s. k.

Ceglédi Termálfürdő Kft.

ügyvezető