

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-5/2023.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 27-i soron kívüli ülésére  
**a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti épület felújítási munkáiról**

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 49/2023. (III. 30.) számú határozatával a WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére 10 éves bérleti üzemeltetési jogot biztosított az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, 2.149 m<sup>2</sup> nagyságú földterületen lévő, földszint+emelet+tetőtér, összesen 1032,5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű szálláshely és étterem kialakítású ingatlanra.

Az épület üzemeltetését az előző bérlő 2022. október 31. napjával visszaadta, az azóta üresen áll. A tél folyamán az épület állagának és működésének megóvása érdekében a szükséges téliesítési intézkedéseket megtettük. Az ingatlanon a 2006. évben történt pályázati új funkció kialakítás és korszerűsítés óta, a karbantartási feladatokat leszámítva felújítás – egy fürdőszoba felújításán, valamint a déli oldali tető aláfóliázásán és cserépforgatásán kívül – nem történt. Az elmúlt évek gazdasági helyzete, az egészségügyi veszélyhelyzet, a korlátozó intézkedések, valamint az energia árak emelkedése következtében sajnos sem a korábbi bérlőnek, sem a tulajdonos önkormányzatnak nem állt rendelkezésre olyan anyagi forrás, amely az épület felújítási munkáira fordítható lett volna. Ennek következtében a felépítmény műszaki állapota a hotelminősítési kritériumoknak részben felel meg, így az épület felújítása szükségessé vált.

Az új bérlő a bérleményt 2023. április 3-án birtokba vette. Az étterem és szálláshely nyitására, szálláshely-minősítésére való felkészítés során számos felújítási, értéknövelő feladatok elvégzése vált, válik szükségessé. A bérlővel a kapcsolattartás folyamatos. A tervezett nyitás, a minősítési feltételek, a folyamatosan jelentkező újabb megoldandó problémák, az idő rövidsége következtében az előzetes árajánlatok benyújtására nincs lehetőség.

Az épület átadásakor rögzített állapot és a bérlő előzetes jelzése szerint az alábbi felújítási feladatok merültek fel:

1. Vezetékes vízrendszer: minden szobában és földszinti mosdó helyiségben az elhasználódott, lemaratott csaptelepek és pohártartók cseréje; ezen felül szükség szerint zuhanyfejek, gége csövek és szifonok cseréje; konyhában tönkrement csaptelepek cseréje – előzetes költség kalkuláció: bruttó 900.000 Ft.
2. Burkolatok javítása, cseréje: a földszinti étteremben a megkopott és töredezett járólappal cseréje, valamint a parketta borítás részleges újra ragasztása, csiszolása és lakkozása – előzetes költség kalkuláció: bruttó 1.300.000 Ft.

3. Asztalos munkák: a pincérpult elkorhadt elemeinek cseréje, feljavítása, valamint 9 db szobai tetőtéri ablak javítása – előzetes költség kalkuláció: bruttó 1.500.000 Ft.

Az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet 78. §-a rendelkezik a bérbeszámítás lehetőségéről. A bérlő által a bérbeadó helyett a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozása érdekében elvégzett munkák költsége árajánlat és számla alapján a bérleti díjban elszámolható. Azonnali hibaelhárítás esetén utólagos elszámolás is engedélyezhető számla ellenébe.

Kezdeményezem, hogy a WEB 96 Kft. részére kerüljön engedélyezésre a jelzett gépészeti, burkolási és asztalos munkák elvégzése és bérleti díjba elszámolása a határozati javaslatban részletezettek szerint.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban foglaltak elfogadását kérem.

### **Határozati javaslat:**

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, 2.149 m<sup>2</sup> nagyságú földterületen lévő, földszint+emelet+tetőtér, összesen 1032,5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű szálláshely és étterem kialakítású ingatlan (továbbiakban: Bérlemény) 10 éves bérleti üzemeletetési jogát 2023. április 3. napjától a WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, Szabó Dezső utca 34. a. ép., képviselője: Kacsar Tamás ügyvezető) nyerte el.
2. A Képviselő-testület tekintettel a Bérlemény műszaki állapotára megállapítja, hogy az étterem és a szálláshely nyitása érdekében értéknövelő felújítási munkák elvégzése szükséges.
3. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a WEB 96 Kft. a Bérleményben a tulajdonost terhelő, az alábbiakban felsorolt felújítási munkálatokat, annak rendeltetésszerű használhatósága érdekében elvégeztesse:
  - a) Vezetékes vízrendszer felújítása: minden szobában és földszinti mosdó helyiségben az elhasználódott, lemaratott csaptelepek és pohártartók cseréje; ezen felül szükség szerint zuhanyfejek, gége csövek és szifonok cseréje; konyhában tönkrement csaptelepek cseréje.
  - b) A burkolatok felújítása, cseréje: a földszinti étteremben a megkopott és töredezett járólap cseréje, valamint a parketta borítás részleges újra ragasztása, csiszolása és lakkozása.
  - c) Asztalos munkák: a pincérpult elkorhadt elemeinek cseréje, feljavítása, valamint 9 db szobai tetőtéri ablak javítása.
4. A Képviselő-testület engedélyezi a határozati javaslat 3. pontjában meghatározott, a bérbeadót terhelő felújítási költségek bérleti díjba történő elszámolását az alábbiak szerint:

- a) A bérlő az elvégezendő munkálatokról egyeztetést folytat a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodával.
  - b) A bérlő becsatolja a rendelkezésére álló árajánlatokat, és a nevére kiállított számlákat.
  - c) A Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda a becsatolt árajánlatok és számlák alapján ellenőrzi az elvégzett munkálatokat.
  - d) A Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda az ellenőrzés eredményeként meghatározza a számlákból a tulajdonost terhelő, a Bérlemény használhatósága érdekében elvégzett munkák értékét a piaci árakra tekintettel, normál minőségi árkategóriára, azaz megállapítja a bérbeszámítás keretösszegét.
  - e) A Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda által megállapított keretösszeg nagyságát Nagyatád Város Polgármestere hagyja jóvá.
5. A Képviselő-testület a Nagyatád Város Polgármestere által jóváhagyott keretösszeg havi bérleti díjba történő elszámolásának mértékét az alábbiak szerint határozza meg:
- a) A bérleti jogviszony első évében, az első éves nettó 310.266 Ft havi bérleti díj nettó 100.000 Ft feletti része számolható el.
  - b) A bérleti jogviszony második évében, a második éves nettó 465.399 Ft havi bérleti díj nettó 150.000 Ft feletti része számolható el.
6. A Képviselő-testület a határozati javaslat 4. pontjában szereplő feladatok elvégzésével a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodájának vezetőjét, a bérbeszámítási keretösszeg bérlő felé történő elszámolásával a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda vezetőjét bízta meg.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a bérbeszámítási keretösszeg jóváhagyására, valamint a bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. május 3.

Felelős: Ormai István polgármester  
Vargáné Szüts Katalin irodavezető  
Svégel Gábor irodavezető

**Nagyatád, 2023. április 20.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....  
**dr. Kovács Ildikó**  
**jegyző**