

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-5/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 28-i ülésére

a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti bérleménnyel kapcsolatos döntések meghozataláról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a WEB 96 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére 2023. április 3. napjától 10 éves bérleti üzemeltetési jogot biztosított az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 22 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti, 2.149 m² nagyságú földterületen lévő, földszint+emelet+tetőtér, összesen 1032,5 m² hasznos alapterületű szálláshely és étterem kialakítású ingatlanra.

Az épület üzemeltetését az előző bérlő 2022. október 31. napjával visszaadta, az 2023. áprilisáig üresen állt. Az épület állagának és működőképességének megóvása érdekében a szükséges téliesítési intézkedéseket megtettük. Az ingatlanon a 2006. évben történt pályázati új funkció kialakítás és korszerűsítés óta, a karbantartási feladatokat leszámítva annak felújítására – egy fürdőszoba felújításán, valamint a déli oldali tető aláfóliázásán és cserépátforgatásán kívül –, figyelemmel az elmúlt évek gazdasági helyzetére, az egészségügyi veszélyhelyzetre, a korlátozó intézkedésekre, valamint az energia árak emelkedésére sajnos sem a korábbi bérlőnek, sem a tulajdonos önkormányzatnak nem állt rendelkezésére anyagi forrás. Ennek következtében a WEB 96 Kft. bérlőnek történő átadáskor a felépítmény több helyen felújításra szorult.

A Képviselő-testület a 79/2023. (IV. 27.) számú határozatával engedélyezte a WEB 96 Kft. részére, az alábbiakban felsorolt, a bérbeadót terhelő felújítási költségek bérleti díjba történő elszámolását.

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 bruttó 1.208.796 Ft összegben.
2. Burkolatok javítása, cseréje: a földszinti étteremben a megkopott és töredezett járólappal cseréje, valamint a parketta borítás részleges újra ragasztása, csiszolása és lakkozása bruttó 1.274.213 Ft összegben.
3. Asztalos munkák: a pincérpult elkorhadt elemeinek cseréje, feljavítása, valamint 8 db szobai tetőtéri ablak és a mellettük lévő fal javítása bruttó 1.874.703 Ft összegben. (A Képviselő-testület a 186/2023. (IX. 28.) számú határozatával az elszámolás módját módosította bérleti díjról gázdíjra)

I. Bérlemény felújítás – bérbeszámítás

A Park Hotel üzemelése során újabb problémák merültek fel. Egymást követően két-két szobát érintően csőtörés jelentkezett. A hiba feltárásához a zuhanykabinokat és a zuhanytálcákat ki kellett bontani. A zuhanytálcák sajnos az évek alatt elhasználódtak, felületük lemart állapotban voltak, kilyukadtak, azok a mai kor követelményeinek nem feleltek meg. Az első emeleten kilenc szoba található. A kilenc szobából egyet az előző bérlő felújított, valamint egy a mozgáskorlátozott szoba, amelyben az akadálymentesítési követelményeknek való megfelelés következtében nincs zuhanytálca. A maradék hét szobában, valamennyi zuhanytálca állapota kritikus volt. A bérlő a szobai csőtörési problémákat helyreállította, a régi zuhanytálcákat kiváltotta burkolt felülettel. A WEB 96 Kft. a felmerülő problémákat a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársai felé folyamatosan jelezte. A szinten lévő szobák használhatósága érdekében a maradék három szoba zuhanyzója is felújításra került. A hét szobai zuhanykabinból öt visszahelyezésre került, kettő vízáteresztővé vált, így azokat is szükséges volt lecserélni. A hivatal munkatársa a felújításokat a helyszínen leellenőrizte.

A hét szobai zuhanyzó kiváltása során az alábbi költségei merültek fel a WEB 96 Kft.-nek, mely számlamásolatokat becsatolta:

Munkanem megnevezése	nettó munkadíj	bruttó munkadíj
Zuhanytálcák bontása, zuhanykabinok bontása és visszahelyezése, vizes szerelvényezés – MUNKADÍJ	270.000 Ft	270.000 Ft
Vizes szerelvények – ANYAGDÍJ	62.806 Ft	79.764 Ft
2 db zuhany kabin	80.606 Ft	102.370 Ft
Burkolt felületű zuhanyzók kialakítása építési munkák anyag és munkadíj egyben	1.085.000 Ft	1.377.950 Ft
Nettó költség összesen		1.498.412 Ft

A bérlő a felmerült költségeinek elszámolását kéri. 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.

A Park Hotel működése a többi bérleménytől eltérő, egyedi. A téli időszakban a tetőtér kifűtésére csak nagyon magas gázfelhasználás mellett van mód, így az első szint használható elsősorban. A felmerülő meghibásodások elhárítása és a szobák kiadhatósága sokszor nehezen hangolható össze, tekintettel a kivitelezők terheltségére és a foglalási paraméterekre.

A fentiek alapján kezdeményezem, hogy a WEB 96 Kft. részére kerüljön engedélyezésre a hét darab első emeleti szobában történt zuhanyzófelújítás költségének elszámolása.

A bérlőnek a korábbi bérbeszámítási megállapodása alapján történő elszámolás 2024. április hónapban jár le. 2024. május havi bérleti díjtól indulhat egy új bérbeszámítási elszámolás. Javaslom, hogy a jelenlegi elszámolási módon, azaz havi bérleti díjnak a nettó 100.000 Ft feletti részébe kerüljenek a költségek elszámolásra.

II. Bérleti díj felülvizsgálat

A Park Hotel üzemeltetésének fordulója április 3. napja, a bérleti díja ekkor változik. A pályázati eljárás keretében kialakult licit következtében alap havi 200.000+ÁFA/első év, havi 300.000 Ft+ÁFA/második év és a havi 400.000 Ft+ÁFA/harmadik bérleti díj nagymértékben megemelkedett. A WEB 96 Kft. bérleti díja, így az első évben 310.266 Ft+ÁFA/hó, a második évben 465.399 Ft+ÁFA/hó, a harmadik évben 620.532 Ft+ÁFA/hó.

A WEB 96 Kft. a bérbeszámítási megkeresésében kérte bérleti díjának felülvizsgálatát, csökkentését az alap pályázati kiírás szerinti mértékre. Sajnos a folyamatosan jelentkező műszaki problémák megnehezítik a hotel működését. A bérlő teljesen együttműködik az önkormányzattal, a szükséges bérbeadót terhelő felújítási költségeket lehetősége szerint előzetesen finanszírozza.

A bérleti üzemeltetési szerződés szerint a bérleti díj az első három évben rögzített, majd a negyedik évtől belép a fogyasztóiár-index mértékével történő emelkedés. Figyelemmel a fentiekre kezdeményezem a WEB 96 Kft. bérleti díjának átütemezését úgy, hogy a második évben is az első éves 310.266 Ft+ÁFA/hó bérleti díj kerüljön megállapításra azzal, hogy az emelt 465.399 Ft+ÁFA/hó és a 620.532 Ft+ÁFA/hó díjak a harmadik és a negyedik évben kerüljenek érvényesítésre, és így az ötödik évtől lép be a fogyasztóiár-index mértékével történő évenkénti emelés.

Most zárult le a fűtésrendszert érintő vezetékes vízkár elhárítása, melynek költségeit közvetlenül az önkormányzat viseli, valamint kiadásként fog felmerülni a meghibásodás miatti leázás javítása, festése. A tavasz folyamán, a fűtés leállításával, a radiátorok termofejeinek vizsgálatát el kell végezni, mivel számos termofej nem működik, így a fűtés nem zárható el, valamint a teljes fűtés beszabályozása is mielőbbi feladattá válik, mivel nem megfelelő hatásokkal működik a rendszer.

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 m² nagyságú földterületen lévő, földszint+emelet+tetőtér, összesen 1032,5 m² hasznos alapterületű szálláshely és étterem kialakítású ingatlan (továbbiakban: Bérlemény) 10 éves bérleti üzemeltetési 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 a WEB 96 Kft.-nek a pályázati licit során kialakult első három évre (310.266 Ft+ÁFA/hó/első év, 465.399 Ft+ÁFA/hó/második év, 620.532 Ft+ÁFA/hó/harmadik év), a bérleti szerződésben rögzített bérleti díját, figyelemmel a Bérleményben jelentkező folyamatos műszaki problémákra, energia díjakra, a működés stabilitása érdekében átütemezi az alábbiak szerint:

1. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA

2. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA

3. évben 465.399 Ft/hó + ÁFA

4. évben 620.532 Ft/hó + ÁFA

Az ötödik évben a bérleti díj a KSH által előző évre megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik. Ezt követően a bérleti díj a felek külön megállapodása nélkül minden év január 1. napjától az előző évre a KSH által megállapított általános fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.

3. A Képviselő-testület a Bérlemény műszaki állapota alapján megállapítja, hogy több, a bérbeadót terhelő felújítási munka elvégzése szükséges az épületen.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársa által ellenőrzött, a WEB 96 Kft. által elvégzett, a Park Hotel első emeletén lévő hét darab szoba, bérbeadót terhelő zuhanyzó felújítása (régij, elhasználódott zuhanytálcák kibontása; kiváltása burkolt felülettel; vizes szerelvények, valamint 2 db vizet átteresztő zuhanykabin cseréje) indokolt volt, így annak költségének elszámolását engedélyezi a bérleti díjba.
5. A Képviselő-testület a határozati javaslat 4. pontjában meghatározott, a bérbeadót terhelő felújítási költségekből a becsatolt számlamásolatok alapján a bérleti díjba történő elszámolás összegét nettó 1.498.412 Ft-ban határozza meg.
6. A Képviselő-testület az 5. pont szerint összeg havi bérleti díjba történő elszámolásának mértékét az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) A bérbeszámítás kezdő hónapja a 2024. május havi bérleti díj.
 - b) A havi bérleti díj nettó 100.000 Ft feletti része számolható el.
7. A Képviselő-testület a bérbeszámítási összeg bérlő felé történő elszámolásával a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda vezetőjét bízta meg.
8. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a bérleti szerződés módosítás és a bérbeszámítási megállapodás megkötésére, aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2024. április 5.

Felelős: Ormai István polgármester

Vargáné Szüts Katalin irodavezető

Nagyatád, 2024. március 22.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

dr. Kovács Ildikó
jegyző