

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/2-7/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 28-i ülésére

a Nagyatád, Széchenyi tér 1. szám alatti bérleményre érkezett bérleti díj csökkentési kérelem elbírálásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázati eljárás keretében 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 cserépforgatásán 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 több alkalommal engedélyezte a WEB 96 Kft. részére a bérbeadót terhelő felújítási költségek bérleti díjba történő elszámolását, így

1. Valamennyi helyiségben az elhasználódott, lemaratott csaptelepek és pohártartók, zuhanyfejek, gége csövek és szifonok cseréjét bruttó 1.208.796 Ft összegben.
2. Az étteremben a megkopott és töredezett járólappal cseréjét, valamint a parketta borítás részleges újra ragasztását, csiszolását és lakkozását bruttó 1.274.213 Ft összegben.
3. A pincérpult elkorhadt elemeinek cseréje, feljavítása, valamint 8 db szobai tetőtéri ablak és a mellettük lévő fal javítását bruttó 1.874.703 Ft összegben.
4. Az első emeleten lévő hét darab szobai zuhanyzó felújítását bruttó 1.902.983 Ft összegben.

A Park Hotel bérleti díj változásának fordulója a szerződés szerint április 3. napja. A pályázati kiírásban meghatározott alap havi 200.000 Ft+ÁFA/első év, havi 300.000 Ft+ÁFA/második év és a havi 400.000 Ft+ÁFA/harmadik év bérleti díj, a pályázati eljárás keretében kialakult licit következtében nagymértékben megemelkedett.

A WEB 96 Kft. bérleti díja a versenytárgyalás eredménye alapján 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 bérleti üzemeltetési szerződés szerint a bérleti díj az első három évben rögzített, majd a negyedik évtől belép a fogyasztóiár-index mértékével történő emelkedés.

A Képviselő-testület 2024. és 2025. években a bérlő kérelmére a bérleti díj emelkedést átütözte az alábbiak szerint:

1. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA
2. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA
3. évben 310.266 Ft/hó + ÁFA
4. évben 465.399 Ft/hó + ÁFA
5. évben 620.532 Ft/hó + ÁFA.

Ezek alapján a Bérlő aktuális bérleti díja 2026. április 3. napjától 465.399 Ft/hó+ÁFA.

A WEB 96 Kft. ügyvezetője kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz arra vonatkozóan, hogy a bérleti díja ne emelkedjen figyelemmel az alábbiakra:

- A jelenlegi gazdasági helyzet, magas energia árak nem teszik lehetővé a biztonságos kiegyensúlyozott működését.
- Az elmúlt téli időszakban nagymértékű volt a forgalomkiesése.
- Az épület műszaki állapotából kifolyólag, a zavartalan működés biztosítása érdekében magasak a hibaelhárítási költségei.

A Park Hotel egy 18 szobás, konyhával és étteremmel ellátott több, mint ezer négyzetméteres ingatlan, melynek folyamatos működtetése, különböző előírásoknak való megfelelése nagy feladatot ró az üzemeltetőre. Az épület műszaki állapotának hiányosságai ismertek, az elmúlt 20 évben a fent jelzett felújítási munkákon kívül érdemi fejlesztés nem volt, annak viszonylagos szinten tartása történt meg. Az épület felújítása tulajdonosi, míg karbantartása üzemeltetői feladat.

A város számára fontos, hogy a Park Hotel működjön, ott munkavállalók dolgozzanak, vendégek szálljanak meg.

A kérelem elbírálásához adatokat, információkat kértünk be, a megvizsgált adatok nem támasztják alá további kedvezmény nyújtását, ezért a bérleti díj mértékének csökkentése nem indokolt, így javaslom a bérleti szerződésben érvényben lévő bérleti díj változatlan módon történő hagyását.

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., képviselője: Kacsar Tamás ügyvezető) nyerte el.
2. A Képviselő-testület a rendelkezésre álló dokumentumok és információk alapján nem támogatja a WEB 96 Kft. bérleti díj csökkentési kérelmét, és a bérleti díjat a hatályos bérleti szerződésben foglaltak szerint fenntartja.
3. A Képviselő-testület felkéri a város polgármesterét, hogy döntéséről értesítse a WEB 96 Kft. ügyvezetőjét.

Határidő: értesítés a döntésről 2026. június 5.

Felelős: Dr. Ludas László polgármester

Nagyatád, 2026. május 22.

Dr. Ludas László

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző