



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 30-i testületi ülésére

Az előterjesztés címe: Tájékoztató a Világörökségi Kapuzat turisztikai fogadóépületének hasznosításáról

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztést készítette: Király Judit sk. SZMKK igazgató

Előterjesztés tárgya: A Világörökségi Kapuzat melletti turisztikai fogadóépület több mint egy évig üresen állt, kihasználatlanul. 2025. évben sikerül az épület földszinti részét bérbe adni egy vállalkozás és egy állami szervezet részére.

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat

Tárgyalás módja: nyilvános / zárt / zárt ülésre javasolt

Döntéshozatal módja: egyszerű többség / minősített többség / név szerinti

Véleményezésre megkapta: Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:
Nem történt.

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
Dr. Béni Gyula jegyző, 2025. október 27.

.....

A döntés végrehajtásáért felelős: SZMKK igazgató

A döntés végrehajtásának határideje: Azonnal

Ikt.szám: JZI/468/2025.

Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

HELYBEN

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyár út és a Nagyvárad út kereszteződésénél pályázati támogatással 2007-ben épült fel a Világörökségi Kapuzat és Turisztikai Fogadóépület. Az építmény célja az volt, hogy egy olyan turisztikai információs- és fogadóbázis alakuljon ki, amely alkalmas a főváros felől történő közúti közlekedés megállítására és térségi kapu funkció betöltésére. A turisztikai fogadóépület kialakítására a délkeleti torony tövében 160 m² hasznos alapterületen került sor. Az épületben a látogatók tájékoztatására alkalmas információs pont és kávézó jött létre. Az épület üzemeltetése több városi szervezet kezében is volt az évek alatt, de igazán nem tudta betölteni funkcióját. Végül a Tokaj-Hegyalja kapujához is illeszkedő és méltó funkciót 2018 márciusában kapott az épület, amikor a Diagnosticum Zrt. mintegy 879 millió forintos támogatással létesített itt egy NMR (Mágneses Magrezonancia Spektroszkópia) technológiával felszerelt új borászati laboratóriumot. Az épület egészét az akkori (és jelenlegi) üzemeltetőtől, a Szerencsi Művelődési Központ és Könyvtártól bérelte a Diagnosticum Zrt. A bérleti díj csekély volt, és az évek alatt nem is emelkedett, mivel a város ezzel a gesztussal támogatta a céget új munkahelyek kialakításában. A bérlet időtartama alatt a Diagnosticum Zrt. nagymértékű átalakítást hajtott végre az épületben. Az épület belső terét kettéválasztották mind függőlegesen, mind vízszintesen. Kialakítottak egy emeleti részt, ahol vizesblokk, iroda, tanácskozó került kialakításra. A földszint valamikor egybefüggő terét üvegezett válaszfalakkal, ajtókkal osztották meg, valamint az épület végén lévő nyitott teraszt beépítették. Ezeknek az átalakításoknak, beruházásoknak a költségét a cég nem kérte megtéríteni, vagy jóváírni a bérleti díjban. Az épületben több hűtő-fűtő klímát szereltek fel, valamint riasztó rendszert is beüzemeltettek.

A Diagnosticum Zrt. 2023. december 31. napjával szerencsi telephelyén a tevékenységét befejezte, és a bérleti szerződést 2024. 03. 31. napjával felmondta. A felmondáskor minden olyan berendezést leszereltek és elvittek magukkal, amit a cég szereltetett be (pl. a légkondicionálókat is). 2024. áprilisától az épület üresen állt.

2024. telén az Önkormányzat költségére két hűtő-fűtő klímaberendezés került felszerelésre, annak érdekében, hogy ne fagyjon el az épületben a vízvezeték, és ne kelljen a gázfűtést igénybe venni. Idén ősszel újabb két klímaberendezést szereltetett fel az Önkormányzat a földszinti helyiségekben.

A TMK Borsod Kft. 2025. áprilisában jelezte, hogy az épület egy kisebb, leválasztható részét irodaként szeretné bérelni. A vállalkozás egy 20 m² nagyságú irodarészt egy ajtó beszerelésével leválasztott magának az épület földszinti részén, beszereltek egy elektromosáram-fogyasztás mérésére alkalmas almérőt. Ezen felül az egyik mosdót és egy öltöző helyiséget vesznek igénybe, mindösszesen 28,8 m²-t. Így számukra az 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjért (bruttó 2240 Ft, amely nettó 1764 Ft/m², mivel az SZMKK bérbeadás tekintetében tárgyi adómentes) tudjuk a bérleményt biztosítani. A rendelet szerint a rezsidíjat egyedi megállapodás szerint tudják fizetni, mivel egyedi almérővel rendelkeznek.

Idén augusztus 26-án a budapesti székhelyű Széchenyi Programiroda versenyeztetési eljárást indított és ajánlattételi felhívást tett közzé, miszerint új szerencsi irodája számára megfelelő bérleményt keres. A Szerencsi Művelődési Központ és Könyvtár, a Szerencsi Városgazda Non profit Kft., a Szerencsi Városgazda Non-profit Kft., valamint egy szerencsi vállalkozás és egy egyéni vállalkozó is tett ajánlatot irodahelyiségének bérlésére. Végül a Művelődési Központ és a két piaci szereplő nyújtotta be a végleges ajánlattételi dokumentációt a Széchenyi Programirodának. A versenyeztetési eljárás nyertese a Szerencsi Művelődési Központ lett. A Széchenyi Programiroda 2025. október 28. és 2027. december 31. között a turisztikai fogadóépület földszintjén bérel mindösszesen 73,7 m²-t (két iroda, teakonyha, raktár, 1 mosdó), amelyért havi nettó 128.975 Ft bérleti díjat (tárgyi adómentes), és nettó 140.030 Ft+27% ÁFA üzemeltetési díjat fizet, amely magában foglalja az összes rezsiköltséget, kivéve a bérelt helyiségek takarítását. A siker érdekében a helyi rendeletben meghatározott bérleti díjak alá ígértünk egy kevéssel, vagyis a bérleti díj nettó 1764 Ft/m² helyett 1750 Ft, az üzemeltetési díj bruttó 2500 Ft/m² helyett 2413 Ft. A Széchenyi Programirodával a szerződéskötés folyamatban van, a birtokba adásra hivatalosan október 28-án kerül sor.

Az épület emeleti része továbbra is üres, ahová várjuk bérlők jelentkezését.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Szerencs, 2025. október 27.

Tisztelettel:

Kiss Attila



HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (...) határozata

a Világörökségi Kapuzat turisztikai fogadóépületének hasznosításáról

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Világörökségi Kapuzat turisztikai fogadóépülete bérbeadás útján hasznosításra kerüljön.

A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a Széchenyi Programiroda bérlése tekintetében a Szerencsi Művelődési Központ és Könyvtár eltérjen az 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletben meghatározott díjszabástól az alábbiak szerint: bérleti díj nettó 1750 Ft/m², üzemeltetési díj nettó 2413 Ft/m².

A Képviselő-testület jóváhagyja a bérleti szerződést.

Határidő: azonnal

Felelős: SZMKK igazgató