



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 114.
MELLÉKLET: -**

TÁRGY: Javaslat az önkormányzati tulajdonú és a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. üzemeltetésében lévő, Szekszárd 0802/2 hrsz-ú „Sötétvölgyi Erdésház” megnevezésű ingatlan felújítására

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2026. MÁJUS 28-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Berlinger Attila József polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**dr. Varga András osztályvezető
Farkas Mónika vagyonhasznosítási ügyintéző**

ELŐADÓ:

Berta Zoltán ügyvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

.../2026. (...) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

.....
dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 3 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. (későbbiekben: Vagyonkezelő Kft.), mint az önkormányzati tulajdonban lévő Szekszárd 0802/2 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 2.525m² alapterületű, Sötétvölgyi Erdésházként ismert ingatlan kezelője, az ingatlanon tervezett felújítások elvégzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelemmel fordult Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatához.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének döntése alapján a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. pályázat útján értékesítette az 1/1 tulajdonában álló, 7100 Szekszárd, Hunyadi u. 4. szám alatti irodaházat nettó 118 millió forintért. A vevő a szerződés szerinti határidőben a vételárat maradéktalanul megfizette, az épület átadás-átvétele 2026.04.28. napján megtörtént.

A Vagyonkezelő Kft. ügyvezetése az ingatlan értékesítéséből származó rendkívüli bevételt stratégiai forrásként elkülönített bankszámlán kezeli. A stratégiai cél a vagyon megőrzése és gyarapítása, ezért a forrást saját tulajdonú vagy kezelésében álló önkormányzati ingatlanok fejlesztésére kívánja fordítani, amely garantálja így a vagyon megőrzését. Az ügyvezetői döntés alapján az ingatlan értékesítésből származó forrást a cég működési költségek és korábbi ebből eredő tartozások finanszírozására nem kívánja felhasználni.

Az elmúlt időszakban a Vagyonkezelő Kft. számos általa kezelt ingatlan műszaki állapotát felmérte és ezek alapján a tárgyi ingatlannal összefüggésben az alábbi javaslatot fogalmazta meg:

- Az épület – főként jelenlegi műszaki állapota miatt – alacsony kihasználtsággal működött az elmúlt években, szezononként mindössze 8-10 napra vették azt bérbe.
- Az épület kb. 30 fő vendéglátására és 8 fő elszállásolására alkalmas, konyhával, étkezővel és két tusolós fürdővel.
- A korszerűsítés főbb elemei:
 - o Fürdő helyiségek teljes felújítása;
 - o Konyha felújítása;
 - o Klimatizálás (folyamatosan temperálható, téliesíthető legyen az épület);
 - o Szükséges homlokzati és tető javítások;
 - o Új bútorzat;
- Tételes műszaki tartalom:
 - o Konyha csempe festése, járólappal önterülőzése, lapozás;
 - o Első fürdő bontás, burkolás, festés, vízvezeték szerelés, villanyszerelés;
 - o Tető javítása, takarítása;
 - o Sár lehúzó rács felszedése és visszajavítása;
 - o Hátsó fürdő bontás, lapozás, festés, villanyszerelés, vízvezeték szerelése;
 - o Homlokzat festése;
 - o Kapura és kerítésre bábuk cseréje és mázolósa;
 - o Építési hulladék elszállítása.

- Bútorzat, szerelvények
 - o külső asztal a tető alá;
 - o étkező asztal;
 - o szobába éjjeli szekrény, ruhás szekrény;
 - o konyhaszekrények,
 - o vízmelegítő;
 - o ledes lámpák;
 - o fűtő panelek;
 - o tűzhely,
 - o hűtő.

- A Vagyonkezelő Kft. az épület fenti műszaki tartalommal történő korszerűsítésére indikatív árajánlatot kért. Az árajánlat alapján a tervezett felújítás anyag és munkadíja nem haladja meg a nettó 5 millió forintot és a szükséges bútorzattal együtt pedig cca. bruttó 7 millió forintot tesz ki. További 1 millió forint szükséges a külön beszerezendő eszközökre (pl. tűzhely, hűtő, stb).

Az épületben megvalósuló korszerűsítés eredményeként - az épület különleges elhelyezkedését kihasználva - megfelelő színvonalú szállás alakítható ki, így vonzóbbá válna a pihenni és/vagy szórakozni vágyóknak. A Vagyonkezelő Kft. számításait figyelembe véve - miszerint napi 50.000 forint nagyságrendű bérleti díj mellett minimum 50, de a felújításnak köszönhetően a későbbiekben akár évi 100 napra is bérbe vennék az épületet, így évi minimum 2,5 millió forint bevétellel számolva, majd levonva az üzemeltetési költségeket – a felújítás 5-6 év alatt (amortizációs időn belül) megtérülne.

A Vagyonkezelő Kft. a felújítást 100 % saját forrásból kívánja finanszírozni.

A helyszíni szemlén megbeszélte további fejlesztések (udvari játékok, mobil mosdó) II. ütemben valósulhatnak meg, melyet a helyben képződő bevételekből kívánna a cég finanszírozni.

A közgyűlés támogató döntése esetén a tervezett beruházás végrehajtását, elszámolását, továbbá az egyéb - tulajdonosi és üzemeltetői oldalról -, a beruházással kapcsolatos jogosultságokat és kötelezettségeket rögzítő megállapodás megkötése indokolt.

Tekintettel arra, hogy a megállapodás vonatkozásában további egyeztetés szükséges az üzemeltető Vagyonkezelő Kft. és a tulajdonos Önkormányzat között, ezért a határozati javaslat 3. pontjában a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság lenne felhatalmazva annak jóváhagyására.

Kérem a T. Közgyűlést jelen előterjesztés megtárgyalására, valamint a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2026. május 26.

Berlinger Attila József
polgármester

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2026. (V.28.) határozata

a Szekszárd 0802/2 hrsz-ú, „Sötétvölgyi Erdésház” megnevezésű ingatlanon tervezett felújításhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, mint az önkormányzati tulajdonban lévő Szekszárd 0802/2 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 2525 m² alapterületű ingatlan tulajdonosi joggyakorlója - az előterjesztésben részletezett műszaki tartalommal -

1. hozzájárul a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. (székhely: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2. képviseli: Berta Zoltán ügyvezető igazgató), mint a Sötétvölgyi Erdésház üzemeltetője által a fenti önkormányzati ingatlanon megvalósítani kívánt felújítási munkálatok elvégzéséhez.

Határidő: 2026. május 28.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az 1. pontban foglaltak lapján készítse elő a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos, valamint a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft., mint üzemeltető között a felújítással összefüggésben kötendő megállapodást.

Határidő: 2026. június 10.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

3. felhatalmazza a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot a 2. pont szerinti megállapodás jóváhagyására.

Határidő: 2026. június 20.

Felelős: Szollár Zoltán elnök