



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

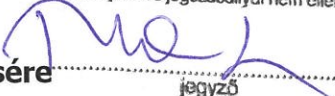
polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 1/46-14/2026.

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület 2026. május 28-i ülésére

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

Tárgy: Átkelés Kft. tulajdonosi hozzájárulás kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a balatonalmádi belterületi 2283 hrsz. alatti, természetben a 8220 Balatonalmádi, Városház tér 4. szám alatti, Pannónia Művelődési Központ és Könyvtár (a továbbiakban: PMKK) épületében található 114,83 m² alapterületű „Három Majom Bisztró és Pizzéria” elnevezésű üzlethelyiség-, valamint a 47,5 m² alapterületű földszinti vendéglátóipari-terasz (a továbbiakban: Bérlemény).

A Bérlemény jelenlegi bérlője az Átkelés Kft. (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Városház tér 4., cégjegyzékszám: 19-09-522058, adószáma: 29225501-2-19, képviseli: Teplán Zsolt ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: Bérlő), 2021. június 01. napjától. A jelenleg hatályos bérleti szerződés lejár 2026. május 31. napjával, azonban a Bérlemény további bérbeadására irányuló pályázati eljárását már lefolytatta az Önkormányzat és a nyertes pályázó ismét a Bérlő lett, amelyre tekintettel Balatonalmádiban, 2026. március 05. napján felek között létrejött az 1/46-11/2026. számú bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés), határozott időre, 2026. június 01. napjától 2031. május 31. napjáig. A Bérleti Szerződés 7.2., 7.4 és 5. pontjában rögzítettek szerint: *„Bérlő kötelezettsége és költsége továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések, illetve berendezések beszerzése és az érintésvédelmi felülvizsgálat elvégzettetése. A Bérleményben Bérlő -még saját költségére is - átalakítást, korszerűsítést csak Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet. Bérlő vállalja, hogy a Bérleményen elvégzett beruházásokat, felújításokat legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésekor, az átadás időpontjában érvényes piaci értéken, térítésmentesen Bérbeadó tulajdonába adja. Tudomásul veszi, hogy a térítésmentes átadással kapcsolatban felmerülő kiadások (adók) a Bérlőt terhelik.”*

Jelen sürgősségi indítvány 1. mellékletét képezi a Bérlő általi Bérleményen belüli átalakításokra irányuló tulajdonosi hozzájárulás kérelme, amely egyrészt az áramkapacitás bővítésére ill. a légtechnikai beruházásra irányul, azaz 3 db hűtő-fűtő klímaberendezés és a hozzátartozó 2 db kültéri egység telepítésére, valamint a technikai elszívás átalakítására, – konyhai pára elszívó motor cseréjére – vonatkozik. A fejlesztést kettő ütemben tervezi a Bérlő, első ütemben az áramkapacitás bővítése lenne a vezetékhálózatot érintő munkálatokat követően, a második ütemben a klímaberendezések telepítése és a konyhai elszívó rendszer korszerűsítése. A munkálatokhoz kapcsolódó költségek tekintetében jóváírási konstrukció iránt érdeklődik a Bérlő.





Bérlő rendelkezik a településképi bejelentéssel összefüggő határozattal, a PMKK tetőfelületén klíma kültéri egység elhelyezésére vonatkozólag.

Fentiekre tekintettel javaslom a Bérlő tulajdonosi hozzájárulás kérelmét támogatni a határozati javaslatban foglaltak szerint, azaz a kérelem szerinti műszaki átalakítást, beruházást a Bérlő saját költségén valósítsa meg, viszont az átalakítás, beruházás költségeit nem áll módjában az Önkormányzatnak átvállalni, sem kompenzálni, figyelemmel a Bérleti Szerződésben rögzítettekre.

Az egyedi, értéknövelő ingatlanfelújításra irányuló tulajdonosi hozzájárulás kérelemnek az elbírálása a Képviselő-testület döntési jogköre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a sürgősségi indítványt megtárgyalni és a határozati javaslatban foglaltakat figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. május 27.

Bercsényi László
polgármester



A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

A sürgősségi indítványt készítette: Mentés Anett vagyongazdálkodási ügyintéző

Melléklet:

1. Bérlő kérelme

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati határozata

az Átkelés Kft. tulajdonosi hozzájárulás kérelmével kapcsolatos döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta: az „Átkelés Kft. tulajdonosi hozzájárulás kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala” című sürgősségi indítványt és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Balatonalmádi belterületi 2283 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Városház tér 4. szám alatti Pannónia Művelődési Központ és Könyvtár megnevezésű ingatlan épületében található 114,83 m² alapterületű „Három Majom Bisztró és Pizzéria” elnevezésű üzlethelyiség-, valamint a hozzátartozó 47,5 m² alapterületű földszinti vendéglátóipari-teraszra (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozóan az Átkelés Kft. (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Városház tér 4., cégjegyzékszám: 19-09-522058, adószáma: 29225501-2-19, képviseli: Teplán Zsolt ügyvezető önállóan) bérló (a továbbiakban: Bérló) a Bérlemény átalakítással kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulás kérelmét megismerte és úgy dönt, hogy hozzájárul a kérelemben foglalt műszaki tartalmú fejlesztéshez ill. beruházáshoz, az alábbi feltételekkel:
 - a) a Bérló saját költségén valósítja meg a Bérleménnyel kapcsolatos fejlesztéseket, amelynek költségeit a továbbiakban sem kéri megtéríteni.
 - b) Bérló a településképi határozatban foglaltakkal összhangban köteles a településképet érintő munkálatokat elvégezni.
 - c) Bérló vállalja, hogy legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésekor az átalakítás során a Bérleménybe beépítésre került vagyont, az átadáskori piaci értéken, térítésmentesen átadja a bérbeadó Önkormányzatnak tulajdonba, azaz a Bérló nem a birtokba adásvételkori, eredeti állapotban köteles a Bérleményt önkormányzati birtokba visszaadni, hanem az átalakított Bérleményt adja vissza. Bérló továbbá tudomásul veszi, hogy a térítésmentes átadással kapcsolatban felmerülő kiadások (adók) a Bérlőt terhelik.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy döntésről az érintetteket - a határozat megküldésével- értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződést kiegészítő megállapodás megkötésére.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára jegyző
Határidő: 2. pontban: azonnal
3. pontban: 2026. június 05.

Balatonalmádi, 2026. május 28.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2026 MÁJ 27.	8260	melléklet
1146-15/2026 szám		
Előszám:	Utószám:	Előadó:



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

1. melléklet

Azonosító: EPAPIR-20260527-4101

Küldő	Dátum:	2026.05.27
Viselt név:	Hivatkozási szám:	3 majom biztró tervezett munkák ajánlatai Mentés Anett részére
Születési név:	Azonosító:	EPAPIR-20260527-4101
Anyja neve:	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	Ügytípus azonosító:	ONK_VAGYONKEZ ELES
Nem természetes személy neve:	Ügytípus neve:	Az önkormányzat tulajdonával kapcsolatos tulajdonosi, vagyonkezelési ügyek

Nem természetes személy adószáma: 29225501

Címzett

BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8220, Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1

Tárgy:

3 majom biztró tervezett munkák ajánlatai

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Városvezetés!

Ahogy azt tavaly, a pályázat kiírását megelőzően is jeleztük, szeretnénk a

szükséges és elengedhetetlen beruházásokat gyorsított ütemben végrehajtani.

A testületi ülésen említést tettünk az áramkapacitás-bővítésről, illetve a légtechnikai beruházás szükségességéről. A jelenlegi, az épület által biztosított központi klímarendszer teljesítménye ugyanis nem megfelelő, ezért a nyári nyitvatartás biztosításához elengedhetetlen ezen fejlesztések megvalósítása, az elektromos teljesítménybővítést követően.

A fejlesztést két ütemben szeretnénk megvalósítani. Az első ütem az áramkapacitás bővítése, amelyhez kapcsolódó illetékbecsítési kötelezettségünknek már tavaly eleget tettünk. Ehhez kapcsolódóan hamarosan rendelkezésünkre áll a szükséges vezetékvezetési munkálatok és kapcsolótáblák kiépítésének ütemterve, valamint a kapcsolódó költségtételek is.

A második ütem tervezése és árajánlata jelenleg folyamatban van. A tervezett rendszer minimum 2 db kültéri és legalább 3 db beltéri egységből állna. Az ajánlat részét képezi továbbá a konyhai elszívórendszerhez tartozó 2 db elszívó felülvizsgálata, valamint szükség szerinti korszerűsítése is.

Ezúton tisztelettel kérjük előzetes hozzájárulásukat a beruházás megvalósításához, amelyet természetesen a végleges műszaki tervek és árajánlatok ismeretében kívánunk majd hivatalosan elfogadtatni.

A beruházáshoz kapcsolódó költségek tekintetében szeretnénk egyeztetni az illetékes személlyel egy esetleges jóváírási konstrukció lehetőségéről, tekintettel arra, hogy a fejlesztések az ingatlan értékét növelő, tulajdonosi hozzájárulással megvalósuló beruházások, amelyek az ingatlan részét képezik majd.

Továbbá, mivel hűtő-fűtő klímarendszerre kértünk ajánlatot és tervet, szakmailag indokoltnak és célszerűnek tartjuk a jelenlegi, nem megfelelő hatékonyságú fűtési és klímarendszerről történő leválást. Ezzel kapcsolatban szívesen szervezünk műszaki egyeztetést az Önök részéről kijelölt szakemberekkel, ahol a beépítésre kerülő műszaki tartalom részleteit is egyeztetni tudnánk.

Az egykori Tourinform helyiség továbbra is érdeklődésünk fókuszában áll, ugyanakkor szeretnénk jelezni, hogy a tavalyi testületi ülésen elhangzottakkal ellentétben a jelenlegi pályázati kiírás nem tükrözi az ott megfogalmazott szempontokat, és nem tartalmaz olyan feltételeket, amelyek számunkra – mint

jelenlegi üzemeltető számára – bármilyen biztosítékot vagy előnyt jelentenének.
Álláspontunk szerint ez jelentős mértékben veszélyezteti jelenlegi üzemeltetésünket.

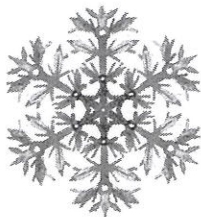
Bár az ezzel kapcsolatos támogatás szóban hangzott el, számunkra mégis fontos jelentőséggel bírt, ezért szeretnénk ebben a kérdésben is egyeztetést kezdeményezni annak érdekében, hogy jövőbeni működésünk és fejlesztési terveink kiszámítható alapokra épülhessenek.

Köszönjük együttműködésüket és támogatásukat!

Tisztelettel: Teplán Zsolt

Mellékletek száma: 4

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
2612__Technikai_el szivas_atepitese__a anyagkoltseg__1__.pdf	271.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	332AB3332E30C11 68410371E4C5A28 C1428EDBFD9A93 C6E7E0164640C97 28003
2611_Technikai_els zivas_atepitese__m unkadij__1__.pdf	363.1 kB	KRX/OCD/Payload/I D-3	8397013E4F7054A F6A68115DEE61E3 7C46DC2FFDDB50 8C6185992F123277 8106
2610_3majom_klim a_anyagkoltseg__1 __.pdf	259.2 kB	KRX/OCD/Payload/I D-4	920CEBD11B8BD2 512ACEC62CC3E4 8BA47165C530602 010D9863DA80512 9D5216
2609_3majom_klim a_munkadij__1__.pdf	367.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-5	6AD009E562D681E 18135BE809B82AA E37B54AFB0709A6 4F2C45466C41F6D 07C7



ÁRAJÁNLAT

cím:

Átkelés Kft
8220 Balatonalmádi Városháztér 4.
Adószám: 29225501-2-19
Jung Richard
+36309378244

tárgy: Klíma telepítése 3 Majom kávézó Balatonalmádi

Megnevezés	Db	Egységár	Összeg
Klíma telepítés munkadíj	3	50 000 Ft	150 000 Ft
Kiszállítás	2	15 000 Ft	30 000 Ft
Emelőkosaras autó bérlet	1	80 000 Ft	80 000 Ft
			260 000 Ft

Az ajánlat érvényes 15 napig
Az áraknak nincs áfa tartalma

Kabai Zoltán e.v.
8452 Szóc Petőfi S. utca 12.
Adószám: 53715227-1-39
+36203907969

Szóc 2026.05. 12.

Kabai Zoltán e.v.



ÁRAJÁNLAT

cím:

Átkelés Kft
8220 Balatonalmádi Városháztér 4.
Adószám: 29225501-2-19
Jung Richard
+36309378244

tárgy: Klíma telepítéshez szükséges anyagok
3 Majom kávézó Balatonalmádi

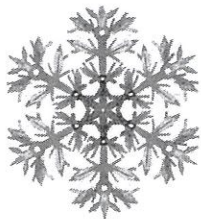
Megnevezés	Db	Bruttó	Összeg
Sinclair Sky3 3.5 kw	2	270 000 Ft	540 000 Ft
Sinclair Galaxis 7,1 kw	1	495 000 Ft	495 000 Ft
Telepítéshez szükséges anyagok	3	105 000 Ft	315 000 Ft
			1 350 000 Ft

Az ajánlat érvényes 15 napig
Az árak 27% áfa tartalma van

Kabainé Inhof Edina e.v.
8452 Szóc Petőfi S. utca 12.
Adószám: 90756731-2-39
+36203907969

Szóc 2026.05. 12.

Kabainé Inhof Edina e.v.



ÁRAJÁNLAT

cím:

Átkelés Kft
8220 Balatonalmádi Városháztér 4.
Adószám: 29225501-2-19
Jung Richard
+36309378244

tárgy: Technikai elszívás átépítése 3 Majom kávézó Balatonalmádi

Megnevezés	Db	Egységár	Összeg
Technikai elszívás átépítése	2	85 000 Ft	170 000 Ft
Kiszállítás	2	15 000 Ft	30 000 Ft
			200 000 Ft

Az ajánlat érvényes 15 napig
Az áraknak nincs áfa tartalma

Kabai Zoltán e.v.
8452 Szóc Petőfi S. utca 12.
Adószám: 53715227-1-39
+36203907969

Szóc 2026.05. 12.

Kabai Zoltán e.v.



ÁRAJÁNLAT

cím:

Átkelés Kft
8220 Balatonalmádi Városháztér 4.
Adószám: 29225501-2-19
Jung Richard
+36309378244

tárgy: **Technikai elszívás átépítéséhez szükséges anyagok**
3 Majom kávézó Balatonalmádi

Megnevezés	Db	Bruttó	Összeg
Konyhai páraelszívó külső motor	2	195 000 Ft	390 000 Ft
Szerelési anyagok	1	160 000 Ft	160 000 Ft
			550 000 Ft

Az ajánlat érvényes 15 napig
Az árak 27% áfa tartalma van

Kabainé Inhof Edina e.v.
8452 Szóc Petőfi S. utca 12.
Adószám: 90756731-2-39
+36203907969

Szóc 2026.05. 12.

Kabainé Inhof Edina e.v.