

### Előterjesztés

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. január 30-ai ülésére

**Tárgy: Döntés a Jeine Udvarházban található használaton kívüli helyiség hasznosításáról**

Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Véleményező: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

A Jeine Udvarház (2093 Budajenő, Kossuth Lajos u. 19. szám alatti ingatlan) az Önkormányzat tulajdonában áll. Az Udvarházban található egy 57,57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség (a főbejárattól közvetlenül balra található), mely jelenleg üres. Az Udvarház alaprajza az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

2024. október 29-ei ülésén a Képviselő-testület 75/2024. (X. 29.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy a helyiséget bérbeadás útján kívánja hasznosítani és felkérte a polgármestert pályázati felhívás megjelentetésére.

A pályázat felhívás az önkormányzat honlapján megjelent:

[https://www.budajeno.hu/docs/csatolmanyok/palyazati-felhivas\\_uzlethelyiseg\\_jenei-udvarhaz.pdf](https://www.budajeno.hu/docs/csatolmanyok/palyazati-felhivas_uzlethelyiseg_jenei-udvarhaz.pdf)

Legkisebb ajánlható bérleti díjat 4.000.- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegben határozta meg a Képviselő-testület, a kaució mértéket pedig 3 havi bérleti díjban.

Két pályázat érkezett az Önkormányzathoz:

- KovászAkadémia Kft. (2. melléklet)  
Bérelni szeretné a helyiséget workshopok tartása, foglalkozások szervezése céljából.  
A Kft. ügyvezetője a bérleti díjra megajánlotta a Képviselő-testület által meghatározott legkisebb ajánlható bérleti díj összegét, ami 4.000.- Ft/m<sup>2</sup>/hó.  
A bérlet időtartamára tett javaslata: 5+5 év  
Kaució mértékére tett javaslata: 2 hónap, ami nem éri el a Képviselő-testület által meghatározott kaució mértékét.
- Dohmeier Andrea gyógytornász (3. melléklet)  
Bérelni szeretne egy helyiséget, ahol gyógytorna szolgáltatást nyújtana.  
A bérleti díjra tett javaslata: 3450.-Ft/m<sup>2</sup>/hó, ami nem éri el a Képviselő-testület által meghatározott legkisebb ajánlható bérleti díjat.  
A bérlet időtartamára nem tett javaslatot

Teljesen egyik pályázat sem felel meg a Képviselő-testület 75/2024. (X. 29.) önkormányzati határozatában meghatározott pályázati feltételeknek.

Kérem az alábbi határozati javaslat alapján döntésük meghozatalát.

**Határozati javaslat:**

**A verzió**

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025.(.....) számú határozata  
a Jeinei Udvarházban található 57,57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérletér új pályázat  
kiírása**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Jeinei Udvarházban található 57,57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadására kiírt a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, mert 75/2024. (X. 29.) önkormányzati határozatában meghatározott pályázati feltételeknek egyik pályázat sem felel meg maradéktalanul;
2. felkéri a polgármestert, hogy a 75/2024. (X. 29.) önkormányzati határozatában meghatározott szempontok szerint új pályázatot írjon ki Jeinei Udvarházban található 57,57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbeadására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

**B verzió**

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025.(.....) számú határozata  
a Jeinei Udvarházban található 57,57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség bérbe adásáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Jeinei Udvarházban található 57,57 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérbe adja 2025. ....-jétől .....-ig (..... év) tartó időszakra a..... (.....) részére ..... céljából az alábbi kikötésekkel:
  - a bérleti díj ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz .....- Ft/hó, mely minden év január elsején az inflációval növekszik
  - közműmérő órákat bérlő köteles saját nevére átíratni és a szolgáltatók felé a közművek díját közvetlenül megfizetni,
  - a szerződés további ..... évre meghosszabbítható a felek közös megegyezése esetén,
  - a kaució mértéke: .....
2. felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és valamennyi szükséges teendő elvégzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budajenő, 2025. január ...

Tisztelettel:

**Vezérné dr. Hevesi Tünde**  
polgármester

## PÁLYÁZAT Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbevételére

### A bérelhető üzlethelyiség adatai:

Egy légterű, 57,57 m<sup>2</sup> hasznos alapterület.

Cím: 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. (Jeine Udvarház)

### A helyiség hasznosítási terve:

Hosszú távon továbbra is célunk egy pizzeria megvalósítása, ám gazdasági lehetőségeinket figyelembe véve, be kellett látnunk, hogy jelenleg még nem állunk készen ennek kivitelezésére, valamint a jelenlegi gazdasági helyzetben vendéglátó helyet nyitni az átlagosnál nagyobb üzleti kockázattal jár. A pékség befektetésének megtérülése is sajnos lassabb ütemben történik, mint terveztük, többek között ezért is szeretnénk a fenti helyiség bérleti jogát megszerezni, mert további terveink megvalósításához stabil működésre és nagyobb profitabilitásra van szükségünk.

Visszakanyarodtunk tehát eredeti tervünkhöz: **az ország első kézműves pék iskoláját szeretnénk létrehozni Budajenőn. Egy oktatóműhelyt, amely adott esetben a budajenői lakosok számára is biztosít újabb közösségi teret és programokat.**

### Konkrét elképzelésünk:

A pékiskolai oktatás jellemzően hétköznapokon zajlik majd, így hétfővégen valamint a hétköznap a koraesti órákban a helyi lakosok számára is elérhető, különféle workshopokat, foglalkozásokat tudunk szervezni. 2024-ben indítottuk útjára a Jenői Tudásmorzsák rendezvénysorozatunkat, amely egyre népszerűbb a lakosság körében.

A Műhelyben egy nagy, közös munkára kiválóan alkalmas asztal körül kényelmesen elfér majd akár 15 ember is, előadásra akár 25, 30 fő is. Lesz benne egy eszközökkel felszerelt, minden igényt kielégítő konyha, valamint székek és kivetítő is. És persze minden további eszköz, ami egy pékiskolához szükséges.

A mai világban különösen fontos, hogy az emberek olyan tudást sajátíthassanak el, ami a fenntartható életet szolgálja. A teljesség igénye nélkül összegyűjtöttünk néhány témát, amiről egy- vagy akár többalkalmas gyakorlati képzést is szívesen szerveznénk:

- Maradék élelmiszerek felhasználása
- Fermentálás, befőzés, aszalás, csíráztatás
- Fenntartható kertek, avagy saját veteményes készítése
- Felelős baromfitartás
- Szezonális főzőkurzusok
- Sashiko workshop- hímzés, foltvarrás
- Kosárfonás
- ...

Ebben a helyiségben végre helyet kaphat a kenyérszeletelő gép is, amelyet sajnos a termelőüzemben már sehol nem tudtunk elhelyezni, megléte azonban alapvető szükséglet az „óvodai kenyér-projekt” megvalósításához.

A Jenői Pékség neve és ismertsége az elmúlt években is sok látogatót hozott már Budajenőre, úgy gondoljuk, hogy ez a pékiskola is tovább növelné településünk

ismertségét, bevételével támogatná a falu gazdaságát és tovább emelné presztízsét. Nem utolsó sorban pedig a falu további közösségi programokkal és egy újabb találkozási ponttal gyarapodhatna.

A fenti szolgáltatásból 2025-re tervezett bevétel nettó 15-20 millió HUF, amely tovább növeli a KovászAkadémia Kft. által fizetendő helyi iparűzési adót.

**Tervezett nyitás:** 2025. március

**Ajánlott bérleti díj:** 4000 Ft/m<sup>2</sup>/hó

**Bérleti szerződés időtartama:** 5+5 év

**Kaució:** 2 hónap

A pályázati kiírás feltételeit megismertem, azokat elfogadom.  
Bízunk pályázatunk kedvező elbírálásában.

Budajenő, 2025. január 10.

Ormós Gabriella  
ügyvezető  
KovászAkadémia Kft.

**Budajenő Község Önkormányzata**  
**2093 Budajenő, Fő utca 1-3.**

**Tisztelt Polgármester asszony!**

**Tisztelt Jegyző asszony!**

**Tisztelt Budajenő Község Képviselő-testülete!**

Pályázatomat - Budajenő Község Önkormányzata tulajdonát képező - 2093 Budajenő, Kossuth Lajos u. 19. szám alatt, a Jeine Udvarházban található 1 db üzlethelyiség bérlésére nyújtom be.

Dohmeier Andrea gyógytornász vagyok, férjemmel 2020. óta élünk Budajenőn.

Gyógytornász diplomámat 2009-ben a budapesti Semmelweis Egyetemen szereztem.

2016-ig a Visegrádi Rehabilitációs Szakkórházban dolgoztam gyógytornászként, majd ez évben egyéni vállalkozást indítottam. Területileg Szentendre és környékén dolgoztam, házhoz jártam a páciensekhez, különféle betegség típusok tornáztatásában szereztem jártasságot.

Szakmai tapasztalataim:

- neurológiai (stroke, parkinson, sclerosis multiplex) megbetegedések
- gerincvelősérült páciensek kezelése
- akut traumás sérülések, pl: bokaszalag szakadás, törések
- akut illetve krónikus ortopédia kórképek, pl: csípő-, térdprotézis, keresztszalag műtét, válloperáció, gerincoperáció
- scoliosis/gerincferdüléses, hanyagtartásos gyerekek tornáztatása
- akut illetve prevenciós jelleggel több betegem volt nyaki és/vagy ágyéki gerinc problémákkal.
- ergoterapeutaként évekig foglalkoztam a kéz finommotorika fejlesztésével
- Craniomandibularis terapeutaként több esetben kezeltem rágó ízületi problémákkal küzdő pácienseket, szédüléssel, fejfájással küzdő betegeket

Szakmai továbbképzéseimet mindig úgy választottam meg, hogy sokrétű tudással, több problémakörben tudjak segíteni.

Jelenleg Ausztriában, 1 éves szakmai továbbképzésen veszek részt, de már tervezem új gyógytornarendelőm nyitását, remélhetőleg Budajenőn.

Vállalkozásom célja Budajenőn:

Meglátásom szerint környékünkön, a Zsámbéki-medencében, gyógytorna szolgáltatáshoz jutni meglehetősen nehéz és utazással járó feladat.

Úgy vélem, hogy könnyebbséget jelentene a környező települések lakosságának is, ha nem kellene a kezelésre hosszasan várni, utazást vállalni, autóba ülni; hanem a közelben, vagy helyben igénybe tudnák venni ezt a szolgáltatást. Az idősebbek és kisgyerekes családok számára ez mindenképpen nagy segítség lenne!

A szolgáltatás kialakításához kb. 50-60 m<sup>2</sup> nagyságú helyiség szükséges, melynek belső téri elrendezését a kezeléseknél megfelelően alakítanám ki.

A helyiségért havi 3450 Ft/m<sup>2</sup>/hó díjat tudok felajánlani.

Vállalkozásomat egyéni vállalkozói formában működtetném, magán egészségügyi szolgáltatóként. A páciensek panaszukkal privát úton tudnak megkeresni. Prevenációs szolgáltatás esetén nem, de panasszal rendelkezők esetében optimális lenne, ha már rendelkezne orvosi vizsgálati eredménnyel. Ortopéd szakorvosi partneri kapcsolattal rendelkezem Dr. Drajkó Balázs személyében, aki Biatorbágyon rendel.

#### Szolgáltatások:

- állapot felmérés
- egyénre szabott gyógytorna (neurológia kórképek gyógytornája, törések, ficamok utáni rehabilitáció, tartásjavítás, műtét utáni gyógytorna, prevenációs izomerősítés, stb)
- gerincferdülés kezelése Schrott terápiával
- Rágóizületi problémák kezelése
- Manuálterápia, komplex testtartás elemzés és a szükséges területek mobilizálása, lazító technikák
- Viscerális terápiák (belső szervi mobilizálások)
- prevenációs gyógytorna, állapot megőrzés
- szülés utáni regenerációs program

#### Házi gyógytorna szolgáltatás Budajenőn:

- a nehezen mozgósítható páciensek számára, - vagy a páciens állapota indokolja - vállalom az otthonukban történő vizitét, plusz költség nélkül,
- a budajenői lakosok számára a szolgáltatási díjából 10% kedvezményt biztosítok.

Igény esetén szívesen vállalom óvodás, iskolás korúak ingyenes szűrését a budajenői intézményekkel egyeztetve: hanyagtartás, gerincferdülés és lúdtalp tekintetében.

Praxisomban az I-Clinic nevű szoftvert használnám - adminisztratív és kapcsolattartási célokra. A páciensek ezen a felületen keresztül nyomon követhetik a kezeléseket, időpontjaikat, otthoni gyakorlatokat tudok a felületen Velük megosztani.

**Tisztelt Képviselő- testület!**

Köszönöm, hogy figyelembe veszik a Jeine Udvarház üzlethelyiség bérlésére beadott pályázatomat.

Bízom benne, hogy széleskörű egészségügyi szolgáltatásom érdeklődésüket felkeltette és lehetőségem lesz a részletekről személyesen is beszélgetni.

Megtisztelő visszajelzésüket várva,

Üdvözlettel:

Dohmeier Andrea

+36 70 314 0560

e-mail: [dohmeier.andrea@gmail.com](mailto:dohmeier.andrea@gmail.com)

Budajenő, 2025. január 09.