ELŐTERJESZTÉS

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 7. napján 15:00 órakor tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy:	A KovászAkadémia Kft. által bérelt, 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatti Jenei Udvarházban található helyiség átalakításához történő bérbeadói hozzájárulás, valamint a bérleti szerződés további egy évvel történő meghosszabbítása iránti kérelem ismételt megtárgyalása
Ülés időpontja:	2026. október 7. 15:00 óra
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	minősített
Tárgyalás módja:	A bérlő külön kérelmet terjesztett elő a zárt ülésen történő tárgyalás iránt; a zárt ülés elrendelésének jogszabályi feltételeiről és alkalmazhatóságáról a Képviselő-testület dönt.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények – a 2026. szeptember 30-i rendkívüli ülés

Budajenő Község Önkormányzata mint Bérbeadó és a KovászAkadémia Kft. mint Bérlő között bérleti szerződés áll fenn az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatti Jenei Udvarházban található, 57,57 m² alapterületű helyiségre. A bérleti jogviszony 2025. március 1. napjától 2027. február 28. napjáig határozott időre jött létre.

A Képviselő-testület a bérlő átalakítási kérelmével kapcsolatos ügyet a 2026. szeptember 30-i rendkívüli ülésén már megtárgyalta. A korábbi előterjesztésben rögzítésre került, hogy a bérlő a helyiségben pékiskola, illetve tanműhely kialakítását tervezi, amelyhez több, az önkormányzati tulajdonú ingatlan műszaki kialakítását érintő beavatkozást kíván elvégezni.

A korábbi eljárás során lényeges körülményként merült fel, hogy a bérlő a meglévő padlóburkolatot a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül felszedte. A bérleti szerződés 7.7. pontja alapján a Bérlő beruházást, átalakítást, korszerűsítést kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, saját kockázatára és költségére végezhet. A bérlőt ezért a tudomásszerzést követően felszólítottam a további munkálatok leállítására a Képviselő-testület döntéséig.

A szeptember 30-i ülésen ugyanakkor az is elhangzott, hogy a bérleti szerződés lejárati időpontja 2027. február 28., és a szerződésben biztosított lehetőség alapján a bérleti jogviszony a bérlő kérelmére további egy évvel meghosszabbítható. Ez a körülmény a tervezett beruházás

megítélése szempontjából különös jelentőséggel bír, hiszen a bérlő olyan fejlesztéseket kíván saját költségén megvalósítani, amelyek gazdasági és szakmai indokoltsága összefügg azzal, hogy a helyiséget a jelenlegi lejárati időpontot követően is használhatja-e.

A szeptember 30-i ülés időpontjában a kérelemhez nem állt rendelkezésre a bérleti szerződés 7.8. pontja szerinti teljes körű dokumentáció. A szerződés értelmében az átalakítás engedélyezése iránti kérelemhez a tervezett átalakítás részletes leírását és az átalakítás terveit is csatolni szükséges. A testület számára ezért a beruházás teljes műszaki tartalma, annak helyiségre gyakorolt hatása és a bérlő hosszabb távú szakmai elképzelései még nem voltak teljes körűen megismerhetők.

Mindezek miatt indokolttá vált, hogy a bérlő kérelmét kiegészítse, a tervezett munkákat pontosítsa, a szükséges tervet benyújtsa, valamint egyértelműen nyilatkozzon arról is, hogy kéri-e a bérleti szerződésben biztosított további egyéves hosszabbítást.

II. A bérlő 2026. október 1-jén benyújtott kiegészített kérelme

A KovászAkadémia Kft. 2026. október 1-jén kiegészített kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz. A beadvány már nem kizárólag az egyes műszaki munkák engedélyezését kéri, hanem részletesebben bemutatja azt a szakmai koncepciót is, amelynek keretében a bérlő a Jenei Udvarházban lévő helyiséget használni kívánja.

A bérlő tájékoztatása szerint a Jenei Udvarház 60 m²-es helyiségében az ország első kézműves pékiskolájának, a KovászAkadémiának kíván helyet biztosítani. A beadvány szerint 2026 őszén együttműködést terveznek a győri Széchenyi Egyetem Élelmiszeripari Karával. A tervezett oktatás célja a kézműves, természetes kovásszal készülő pékáruk előállításának gyakorlati oktatása, és a bérlő akkreditált kézműves pék képzési programot, valamint egyéb tematikus, kis létszámú csoportos tanfolyamokat is tervez.

A kiegészített kérelem alapján a tanműhelyben sütőipari gépek és bútorok kerülnének elhelyezésre, gyakorlati és bemutató célra. A bérlő hangsúlyozza, hogy az oktatási funkció mellett a helyiség többféle, a pékség működéséhez kapcsolódó feladatot is ellátna, így tárolásra, alapanyagok mérésére, kisebb elméleti oktatások megtartására, valamint szezonális termékek tárolására és csomagolására is használnák.

A bérlő arra is hivatkozik, hogy a pékség működése során visszatérő problémát jelent a részleges áramhiány, ezért az Önkormányzat 3x32A-ről 3x80A-re történő hálózatbővítését követően az oktatóműhely áramellátását is erre a kapacitásra alapoznák. A kérelem szerint a gyakorlati oktatáshoz szükséges kemence a jelenlegi termelőüzemből átkerülne az oktatóműhelybe, ezáltal a sütések áramellátása stabilabban biztosítható, napközben pedig ugyanez a kemence oktatási célra használható.

III. A kiegészített műszaki tartalom

A bérlő a kiegészített kérelemhez alaprajzot csatolt, amelyen a tervezett beruházás egyes elemei megjelölésre kerültek. A benyújtott dokumentáció alapján a tervezett kialakítás az alábbi főbb munkákat érinti:

• 3 db, egyenként 250 cm magas gipszkarton pengefal kialakítása;

• 12 db háromfázisú, illetve 220 V-os elektromos csatlakozó kiállás kialakítása;

• a két ajtónál található váltókapcsolók áthelyezése;

• mosogató és kézmosó kialakítása;

• a kemence feletti elszívócső padláson keresztül történő kivezetése és a már meglévő szellőzőrendszerhez történő csatlakoztatása;

• klímaberendezés felszerelése, a padláson keresztül a már meglévő kültéri egységhez történő csatlakoztatással.

A bérlő nyilatkozata szerint a három kisebb térelválasztó pengefal építése gipszkartonból történne. A mosogató és a kézmosó elhelyezéséhez szükséges vizet a szomszédos közösségi helyiség konyhapultjából vezetnék át a falon, és a csatornához történő csatlakozás visszaalakítható módon történne.

A kérelem szerint a laminált padlót sérülésmentesen eltárolják annak érdekében, hogy az később visszahelyezhető legyen. A betonpadlóra műgyanta réteg kerülne, amelyre a bérlő állítása szerint a későbbiekben a szintkülönbség esetleges rendezését követően a padlóburkolat ismét visszahelyezhető.

A kivitelezés elvégzésére a bérlő a Perfect Partners Holding Kft.-t jelölte meg, és a beadványban kapcsolattartót is megnevezett. A bérlő állítása szerint a vállalkozás iskolák, kórházak és ipari területek felújításában, elektromos és gépészeti munkákban is rendelkezik tapasztalattal.

A bérbeadói hozzájárulás megadása esetén indokolt egyértelműen rögzíteni, hogy az engedély kizárólag a benyújtott kérelemben és mellékelt tervben szereplő munkákra terjed ki. Minden ettől eltérő vagy további, az ingatlan szerkezetét, elektromos, víz-, szennyvíz-, szellőzési vagy egyéb rendszerét érintő beavatkozás csak újabb előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás alapján végezhető.

IV. A bérleti szerződés meghosszabbításának kérelme

A bérlő kifejezetten kéri, hogy a Képviselő-testület elsőként a jelenlegi bérleti szerződés további egy évvel történő meghosszabbításáról döntsön. Indokolása szerint az oktatóműhely kialakításához szükséges beruházás pénzügyi fedezete csak mostanra állt rendelkezésre, ezért a jelenlegi szerződésből fennmaradó idő önmagában már nem biztosít elegendő időt a fejlesztés gazdaságilag és szakmailag megfelelő kihasználására.

A kérelem szerint a bérlő a szóban forgó helyiség birtokában tudná lefedni az elkövetkező évek organikus növekedéséhez szükséges helyigényt, és a jelenlegi helyiségen felül további önkormányzati bérleményre nem tart igényt.

A bérlő ezért azt kéri, hogy a testület a szerződésben biztosított egyéves hosszabbításról döntsön, majd ezt követően - a jelenlegi meghosszabbított időszak lejárta előtt - új pályázat kiírására kerülhessen sor, amelyen a bérlő ismételten indulni kíván.

V. A bérlő által bemutatott közösségi és települési szempontok

A kiegészített beadványban a bérlő több olyan szempontot is megjelöl, amely álláspontja szerint Budajenő közössége számára értéket jelenthet. Ezek a bérlő saját vállalásai és tervei, amelyek megvalósulását a Képviselő-testület a döntés meghozatalakor mérlegelheti.

A bérlő szerint a KovászAkadémia műhelye professzionális eszközökkel felszerelt, bemutató konyhaként is használható helyszín lenne, amelyet igény esetén helyi közösségek számára is meg tudnának nyitni. A beadvány hagyományőrző sütések-főzések, egészségtudatos bemutatók és számtalan workshop megtartásának lehetőségét említi.

A bérlő a helyiségben kívánná elhelyezni a kenyérszeletelő gépet is. A beadvány ezt egy tervezett „iskolai-óvodai kenyér-projekthez" kapcsolja, amelynek célja a bérlő megfogalmazása szerint az lenne, hogy az intézmények számára biztosítható legyen a pékség kovászos kenyere.

A bérlő továbbá arra hivatkozik, hogy a Jenői Pékség az elmúlt években látogatókat hozott Budajenőre, a KovászAkadémia pedig tovább növelheti a település ismertségét, valamint további munkahelyeket teremthet. A beadvány 2027-re az oktatási szolgáltatásból nettó 15-20 millió forint bevételt tervez, amely a bérlő álláspontja szerint a helyben fizetendő iparűzési adó összegét is növelheti.

A fenti vállalások a bérlő kérelmében szereplő jövőbeni tervek, ezért azok tényleges megvalósulása jelenleg nem tekinthető biztos ténynek; a Képviselő-testület ezeket a döntés során a bérlő által bemutatott szakmai koncepció részeként mérlegelheti.

VI. A zárt ülés iránti külön kérelem

A bérlő 2026. október 4-én külön levélben kérte, hogy a bérlemény felújításával és a bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos testületi ülést a Képviselő-testület zárt ülés keretében tárgyalja.

Kérelmét azzal indokolta, hogy a jövőbeni tervekről szóló beadványa a cégre vonatkozó bizalmas üzleti információkat tartalmaz, továbbá a személyes testületi meghallgatás során olyan szakmai, üzleti és egyelőre nem nyilvános információkat kíván ismertetni, amelyek nyilvánosságra kerülését jelenleg nem tartja kívánatosnak.

A bérlő kérelme önmagában nem teszi automatikusan zárttá az ülés egészét. A Képviselő-testületnek az ülés megkezdésekor, illetve az érintett napirendi pont tárgyalása előtt kell megvizsgálnia, hogy a zárt ülés megtartásának törvényi feltételei fennállnak-e, és ennek megfelelően kell döntést hoznia. Amennyiben csak a bérlő által ismertetendő egyes üzleti információk indokolják a nyilvánosság kizárását, célszerű a zárt tárgyalást kizárólag a szükséges körre korlátozni.

VII. Az önkormányzati vagyon védelmének szempontjai

A tervezett beruházás önkormányzati tulajdonú ingatlant érint. A Képviselő-testület döntésének ezért nemcsak a bérlő szakmai és gazdasági terveire, hanem az önkormányzati vagyon

védelmére, a beavatkozások visszaalakíthatóságára, a szakszerű kivitelezésre és a későbbi felelősségi kérdések egyértelmű rendezésére is ki kell terjednie.

Különösen indokolt előírni, hogy valamennyi elektromos, gépészeti, víz-, szennyvíz-, szellőzési és klímatechnikai munkát megfelelő jogosultsággal rendelkező szakember végezzen, a kivitelezéshez szükséges hatósági, szakhatósági vagy egyéb engedélyek és bejelentések beszerzése a bérlő feladata legyen, továbbá a munkák befejezése után az elkészült állapotot és a szabályszerű kivitelezést igazoló dokumentumokat a bérlő az Önkormányzatnak átadja.

Szintén indokolt rögzíteni, hogy a beruházás teljes költsége a bérlőt terheli, és a bérlő sem a beruházás alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnésekor nem érvényesíthet az Önkormányzattal szemben megtérítési, kártalanítási, bérbeszámítási vagy tulajdonjogi igényt.

VIII. A rendkívüli ülés összehívásának indoka

Az ügy ismételt, rendkívüli ülésen történő tárgyalását az indokolja, hogy a szeptember 30-i ülés óta a döntés alapjául szolgáló körülmények lényegesen kiegészültek. A bérlő benyújtotta részletesebb szakmai és műszaki koncepcióját, alaprajzot csatolt, egyértelmű kérelmet terjesztett elő a bérleti szerződés további egy évvel történő meghosszabbítására, valamint külön kérte a napirendi pont zárt ülésen történő tárgyalását.

A bérlő a beruházás megkezdését, illetve folytatását a bérleti idő meghosszabbításáról és az átalakítások engedélyezéséről szóló döntéshez köti. A döntés időbeli elhúzódása ezért a bérlő által tervezett fejlesztés ütemezését közvetlenül érinti. Erre tekintettel indokolt, hogy a Képviselő-testület az ügyet 2026. október 7-én 15:00 órakor rendkívüli ülés keretében ismételten megtárgyalja.

I. HATÁROZATI JAVASLAT
a bérleti szerződés meghosszabbításáról

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (X. 7.) határozata a KovászAkadémia Kft. bérleti szerződésének meghosszabbításáról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a KovászAkadémia Kft. kérelmét a 2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. szám alatti Jenei Udvarházban található, 57,57 m² alapterületű helyiség bérleti jogviszonyának további egy évvel történő meghosszabbításáról.

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a KovászAkadémia Kft.-vel fennálló, 2027. február 28. napján lejáró bérleti szerződést – a szerződésben biztosított lehetőség alapján – további egy évvel, 2028. február 29. napjáig MEGHOSSZABBÍTJA / NEM HOSSZABBÍTJA MEG.

2. Amennyiben a Képviselő-testület a meghosszabbítás mellett dönt, a bérleti jogviszony egyéb feltételei – a jelen határozatban, illetve az átalakításhoz kapcsolódó külön képviselő-testületi döntésben foglaltak kivételével – változatlanul fennmaradnak.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntésnek megfelelően a szükséges intézkedéseket tegye meg, meghosszabbítás esetén a bérleti szerződés módosítását elkészítse és aláírja, elutasítás esetén pedig a Bérlőt a döntésről írásban értesítse.

Határidő: azonnal
Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

II. HATÁROZATI JAVASLAT
a bérbeadói hozzájárulás megadása esetére

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (X. 7.) határozata a KovászAkadémia Kft. által bérelt helyiség átalakításához történő bérbeadói hozzájárulásról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a KovászAkadémia Kft. 2026. október 1-jén benyújtott, kiegészített kérelmét és annak mellékleteként benyújtott alaprajzot.

1. A Képviselő-testület – a jelen határozatban meghatározott feltételekkel – HOZZÁJÁRUL a bérelt helyiség KovászAkadémia oktatóműhely céljára történő átalakításához, kizárólag a benyújtott kérelemben és a csatolt tervben meghatározott műszaki tartalommal.

2. A hozzájárulás kiterjed: a) 3 db, egyenként 250 cm magas gipszkarton pengefal kialakítására; b) 12 db háromfázisú, illetve 220 V-os elektromos csatlakozó kiállás kialakítására; c) a két ajtónál található váltókapcsolók áthelyezésére; d) mosogató és kézmosó kialakítására; e) a kemence feletti elszívócső padláson keresztül történő kivezetésére és a meglévő szellőzőrendszerhez történő csatlakoztatására; f) klímaberendezés felszerelésére és a meglévő kültéri egységhez történő csatlakoztatására.

3. A Képviselő-testület előírja, hogy a munkálatok megkezdése, illetve folytatása előtt a Bérlő a végleges műszaki tartalmat a Bérbeadóval egyeztesse. A benyújtott dokumentációtól eltérő vagy azon túlmenő bármely beavatkozás kizárólag újabb előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás alapján végezhető.

4. A beruházás és valamennyi kapcsolódó munka teljes költsége a Bérlőt terheli. A Bérlő az Önkormányzattal szemben a munkák költségének megtérítésére, bérleti díjba történő beszámítására, kártalanításra vagy tulajdonjogi igény érvényesítésére nem jogosult.

5. Az elektromos, víz-, szennyvíz-, szellőzési, klímatechnikai és egyéb szakipari munkákat kizárólag megfelelő jogosultsággal rendelkező szakember végezheti. A szükséges engedélyek, hozzájárulások, bejelentések és szakmai dokumentációk beszerzése a Bérlő feladata és költsége.

6. A Bérlő a munkák befejezését követően köteles a szabályszerű kivitelezést igazoló dokumentumokat a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani, és az elkészült állapot helyszíni ellenőrzését lehetővé tenni.

7. A felszedett eredeti padlóburkolatot a Bérlő köteles megőrizni, annak mennyiségét és állapotát dokumentálni, és az Önkormányzattal egyeztetett helyen, további károsodástól védetten elhelyezni.

8. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a jelen hozzájárulás nem minősül a korábban, előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás nélkül felszedett padlóburkolat utólagos jóváhagyásának, és nem érinti a Bérlő ezzel kapcsolatos esetleges felelősségét.

9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges bérbeadói hozzájárulás kiadására, valamint szükség esetén a kapcsolódó szerződésmódosítás aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

III. HATÁROZATI JAVASLAT
a bérbeadói hozzájárulás megtagadása és az eredeti állapot helyreállítása esetére

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (X. 7.) határozata a KovászAkadémia Kft. által bérelt helyiség átalakításához kért bérbeadói hozzájárulás megtagadásáról és az eredeti állapot helyreállításáról

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a KovászAkadémia Kft. 2026. október 1-jén benyújtott kiegészített kérelmét és a csatolt alaprajzot, és a kérelemben meghatározott átalakításokhoz a bérbeadói hozzájárulást NEM ADJA MEG.

2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a Bérlő a meglévő padlóburkolatot a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül felszedte, annak ellenére, hogy a bérleti szerződés 7.7. pontja alapján a Bérleményben beruházás, átalakítás és korszerűsítés kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhető.

3. A Képviselő-testület felszólítja a Bérlőt, hogy a Bérleményben további átalakítási munkát ne végezzen, a már megkezdett munkálatokat ne folytassa.

4. A Képviselő-testület kötelezi a Bérlőt, hogy a Bérlemény eredeti állapotát saját költségén, megfelelő szakmai színvonalon, a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett műszaki tartalommal és módon állítsa helyre.

5. Az eredeti állapot helyreállítása különösen kiterjed a felszedett padlóburkolat szakszerű visszahelyezésére, illetve – amennyiben annak visszahelyezése műszakilag nem lehetséges – az Önkormányzat által előzetesen jóváhagyott, az eredetivel azonos vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás alkalmazására, továbbá minden olyan, engedély nélkül elvégzett beavatkozás megszüntetésére, amely az ingatlan eredeti műszaki állapotát megváltoztatta.

6. A helyreállítás megkezdése előtt a Bérlő köteles a Bérbeadóval egyeztetni, és a helyreállítás befejezését követően köteles lehetővé tenni az Önkormányzat részére a helyszíni műszaki ellenőrzést.

7. A helyreállítás valamennyi költsége a Bérlőt terheli. A Bérlő az ezzel összefüggő költségeit az Önkormányzattal szemben nem érvényesítheti és a bérleti díjba nem számíthatja be.

8. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozatról a Bérlőt haladéktalanul írásban értesítse, a helyreállítás teljesítésére megfelelő határidőt állapítson meg, és gondoskodjon a helyreállított állapot ellenőrzéséről.

Határidő: a Bérlő értesítésére azonnal; a helyreállításra a polgármester által meghatározott határidő
Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Budajenő, 2026. október 5.

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Mellékletek

1. A KovászAkadémia Kft. 2026. október 1-jén benyújtott kiegészített kérelme.

2. A kiegészített kérelemhez csatolt alaprajz.

3. A bérlő 2026. október 4-i, zárt ülésen történő tárgyalás iránti kérelme.

2015/0428-1/2026

Budajenő Község Önkormányzata
Vezérné dr. Hevesi Tünde
Polgármester Asszony részére

Tárgy:

1. Kérelem bérlemény felújításához történő hozzájárulás iránt
2. Bérleti szerződés meghosszabbítása iránti igény bejelentése

Tisztelt Polgármester Asszony,
Tisztelt Képviselők!

Alábbiakban mellékeljük a KovászAkadémia Kft. két kérelmét a 2025.02.27-én kelt, és 2025.március 01-től 2027. február 28-ig érvényes (+1 évre meghosszabbítható) bérleti szerződéssel kapcsolatban.

1. **Kérelem bérlemény felújításához történő hozzájárulás iránt**

Ahogy azt a bérleti pályázatban is jeleztük anno, továbbá a bérleti szerződés is tartalmazza, a Jeine Udvarház 60nm-es helyiségében az ország első kézműves pék iskolájának, a KovászAkadémiának szeretnénk helyet adni.

2026. őszén megállapodást írunk alá a győri Széchenyi Egyetem Élelmiszeripari karával, amelynek keretében az Egyetem a KovászAkadémiával közösen hozza létre az ország és a régió első felsőfokú, mikrokredites képzését, ahol egyetemi szinten (is) fogjuk oktatni a természetes kovásszal készült, kézműves pékáruk készítését. Ennek gyakorlati központja a Jenői Pékség oktatóműhelye lesz. Emellett saját, akkreditált kézműves pék képzési programot, valamint egyéb tematikus tanfolyamokat is tervezünk, kis létszámú csoportok számára.

A tanműhelyben sütőipari gépek és bútorok kerülnek elhelyezésre, gyakorlati és bemutató céllal. A felújítás egyik célja, hogy ezeknek a gépeknek biztosítsuk a három fázisú kiállásokat. A gépek mozgathatósága és variálhatósága érdekében több csatlakozó kerül kialakításra, mint amennyi gép lesz a műhelyben.

Mivel a pékség indulása óta rendszeresen részleges áramhiánnyal küzdünk, és a termelés folyamatos, organikus növekedése ezt hónapról hónapra súlyosbítja, megörültünk, hogy az önkormányzat 3x32A-ről 3x80A-re bővíttette a leendő oktatóműhely áramellátását. Ez azonban egyben azt is jelenti, hogy az épület bejövő kábelének mérete korlátozza a további bővítést, így kicsi az esély, hogy a közeljövőben a pékség termelőüzemének áramellátását bővíteni tudjuk.
Éppen ezért – terveink szerint - a gyakorlati oktatáshoz is szükséges kemence a jelenlegi termelőüzemből átkerül az oktatóműhelybe, így a hajnali sütések áramellátását stabilan biztosítani tudjuk, napközben pedig ezt a kemencét használjuk az oktatás során.

A kemence páraelvezetése a padlás felé történik, itt kötjük rá a már meglévő szellőző rendszerre. Hasonlóképpen a leendő klímát is a padlás felé vezetjük ki és csatlakoztatjuk a már meglévő kültéri egységre.

A kialakítás további részét képezi három kisebb, 250cm magas térelválasztó pengefal építése gipszkartonból, valamint egy mosogató és egy kézmosó elhelyezése, amihez a vizet a szomszédos közösségi helyiség konyhapultjából vezetjük át a falon és a csatorna is ide csatlakozik vissza.
A laminált padlót sérülésmentesen és bármikor visszahelyezhető állapotban letároltuk. A betonpadlóra műgyanta réteg kerül, ez továbbra is védi az aljzatot és szükség esetén a padlóburkolat erre visszahelyezhető.

A munka tehát összefoglalva a következőket érinti:

1. 3db 250cm magas pengefal gipszkartonból
2. 12db 3 fázisú illetve 220V elektromos csatlakozó kiállás
3. A két ajtónál váltókapcsoló elhelyezése
4. Mosogató és kézmosó kialakítása
5. A kemence felett elszívó cső kivezetése a padláson már meglévő szellőző rendszerbe
6. Klíma felszerelése és kivezetése a padláson keresztül a már meglévő kültéri egységhez

Csatoljuk a helyiség alaprajzát, amelyen bejelöltük a tervezett beruházás elemeit.

A kivitelezéssel régi partnerünket, a Perfect Partners Holding Kft.-t bíztuk meg. Tekintettel arra, hogy a cég egyik profilja iskolák és kórházak, valamint ipari területek felújítása, mind az elektromos, mind a gépészeti, de még a festés területén is kizárólag szakirányú végzettséggel rendelkező munkatársakkal dolgoznak.
Ügyvezető, kapcsolattartó: Paulenyák Attila [redacted]

Kérjük a fenti munkálatok elvégzéséhez a Képviselő Testület szíves hozzájárulását.

2. Bérleti szerződés meghosszabbítása iránti igény bejelentése

Az áramellátás és az üzemi terület mérete a pékség működésének sarkalatos pontja. Bár az oktatóműhely kialakításához csak mostanra állt össze az anyagi fedezet, az elmúlt években sem állt üresen a bérlemény. A napi működésünkhöz kapcsolódóan több funkcióra is használtuk: tárolásra, alapanyagok mérésére, kisebb elméleti oktatások megtartására, valamint a karácsonyi termékek tárolása és csomagolása is itt zajlott. Ez utóbbi időszak annyira intenzív, hogy enélkül a helyiség nélkül nem tudunk már lehozni egy karácsonyi vagy húsvéti termelést: 900 kenyeret, közel 2000 bejglit valamint többszáz ajándék csomagot sehol máshol nem tudunk letárolni.

Jelenleg Budajenő és Telki lakosságának 20%-a vásárol nálunk és várhatóan ez a kör még bővülni fog. Termékeink 95%-át kizárólag helyben értékesítjük.
Még ha az oktatás hosszú távon akár el is mozdítható az épületből, a pékség üzemeltetéséhez erre a területre és erre az árammennyiségre továbbra is szükségünk van, enélkül már nem tudunk működni, nem tudjuk kiszolgálni a helyi(!) vásárlókat.

Viszont a szóban forgó bérlemény birtokában le tudjuk fedni az elkövetkező évek organikus növekedését, további bérleményre ezen felül nem tartunk igényt.

Milyen további értékeket tudunk felajánlani cserébe Budajenő közössége számára?

A KovászAkadémia műhelyében egy professzionális eszközökkel felszerelt, minden igényt kielégítő bemutató konyha lesz, valamint egy nagy asztal, székek és kivetítő is.
A pékiskolai oktatás jellemzően hétköznapokon zajlik majd, így hétvégéken, valamint hétköznap a koraesti órákban szívesen felajánljuk a helyiséget a helyi közösségek számára. Lehet benne szervezni hagyományőrző sütéseket-főzéseket, egészségtudatos bemutatókat és számtalan workshopot.

Ebben a helyiségben végre helyet kaphat a kenyérszeletelő gép is, amelyet sajnos a termelőüzemben már sehol nem tudtunk elhelyezni, megléte azonban alapvető szükséglet az „iskolai-óvodai kenyér-projekt" megvalósításához. Ennek keretében az intézmények számára biztosítanánk a napi pékárut olyan áron, amit ők naponta az adalékos, ipari kenyérért fizetnek. Ez Magyarországon egyedülálló kezdeményezés. Nem ismerek más olyan helységet az országban, ahol a gyermekek egészséges, adalékmentes, kovászos kenyeret fogyaszthatnak az iskolai menzán.

A Jenői Pékség neve és ismertsége az elmúlt években is sok látogatót hozott már Budajenőre, úgy gondoljuk, hogy a KovászAkadémia is tovább növeli településünk ismertségét, további munkahelyeket teremt, bevételével pedig támogatja a falu gazdaságát és tovább emeli annak presztízsét. Nem utolsó sorban pedig a falu további közösségi programokkal és egy újabb találkozási ponttal gyarapodhatna.

A fenti szolgáltatásból 2027-re tervezett bevétel nettó 15-20 millió HUF, amely tovább növeli a KovászAkadémia Kft. által fizetendő helyi iparűzési adót is.

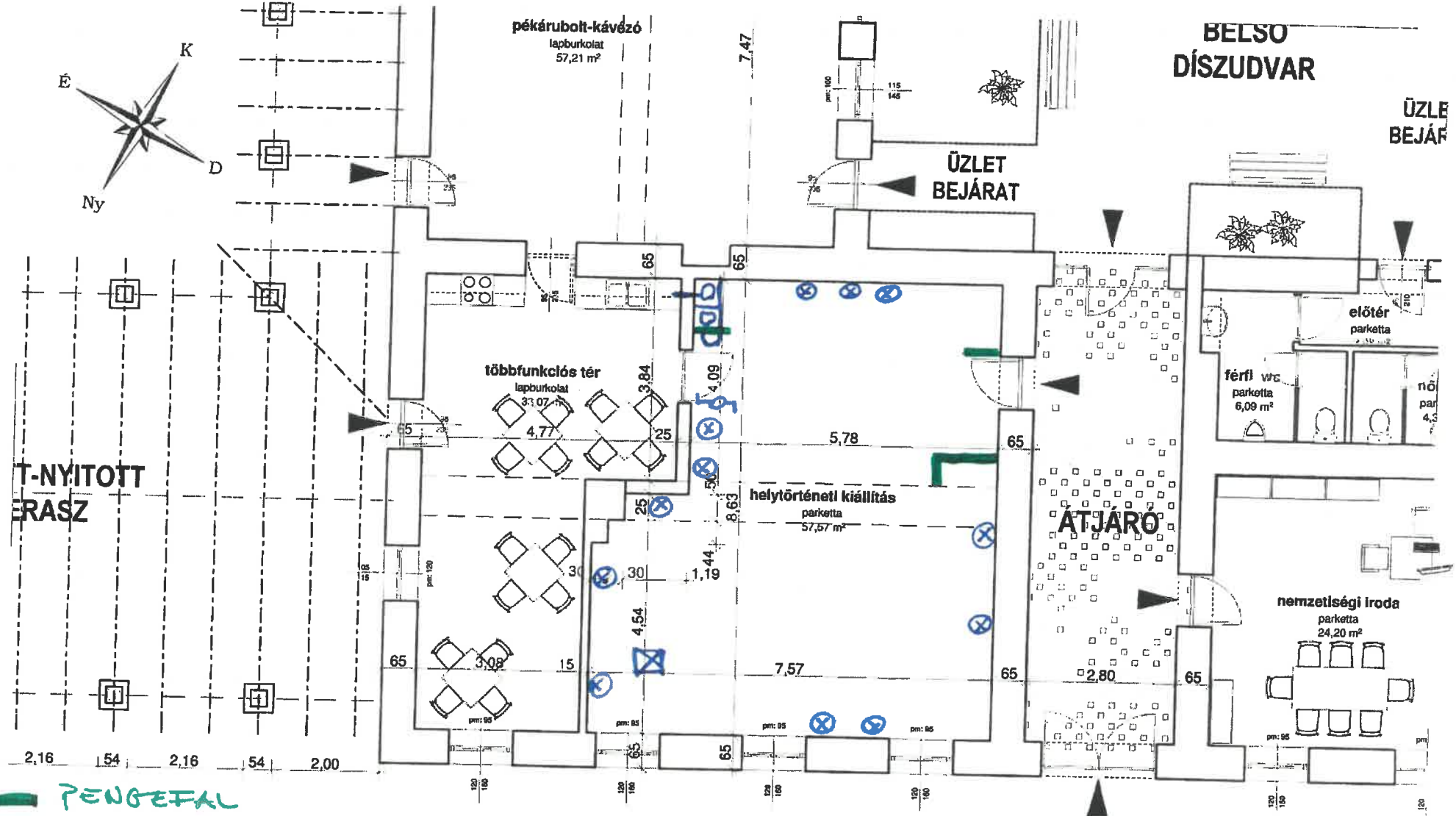
Kérjük, első körben döntsön a Testület a jelenlegi szerződésünk további egy évre történő meghosszabbításáról, hogy a beruházást elindíthassuk (folytathassuk), mert nagyon szűk az időkeretünk az október 23-i hétvégén történő termelőüzemi felújításig.
Utána egy év áll rendelkezésre egy új pályázat kiírására, amelynek során szeretnénk a többi bérleményünkhöz hasonlóan ezt a területet is 2032-ig bérbe venni.

Bízunk kéréseink kedvező elbírálásában.

Köszönettel

Ormós Gabriella
Alapító, társtulajdonos
KovászAkadémia Kft.

Budajenő, 2026. október 1.



PENGEFAL

3 FÁZISÚ ELEKTROMOS CSATLAKOZÓ / 220 V CSATLAKOZÓ

SZELLŐZŐ KIÁLLÁS A FALSÍK FELETT

LOY VÁLTÓKAPCSOLÓ

Budajenő Község Önkormányzata

Budajenői régi óvoda hasznosításának terve
2093 Budajenő, Kossuth Lajos utca 19. Hrsz. 200

2022 november

Kuli László É1-13-0699/06 Budajenő, Pince köz 3.

alaprajz részlet
M=1:100

lapméret: A4

R-1

Polgármester

Feladó: Ormós Gabriella /Jenői Pékség/ <jenoi.pekseg@gmail.com>
Küldve: vasárnap 2026. október 4 21:53
Címzett: Polgármester
Tárgy: Zárt ülés iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Asszony,
Kedves Tünde!

Kérem, hogy a KovászAkadémia Kft. bérleményének felújításáról valamint a bérleti szerződés meghosszabbításáról szóló testületi ülést szíveskedjetek zárt üléssé tenni, tekintettel arra, hogy cégünkre vonatkozó bizalmas üzleti információkat is tartalmaz a jövőbeni terveinkről szóló beadvány. Megértésedet köszönöm.

Üdvözlettel
Ormós Gabriella