



## OROSHÁZI VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

5904 Orosháza, Fasor u. 3., Pf. 83. • E-mail: info@varosuzemeltetes.hu

KÖZPONT (06-68) 512-460	GYOPÁROSFÜRDŐ (06-68) 512-260	TÁRSASHÁZKEZELÉS (06-68) 512-466	VÁSÁRCSARNOK (06-30) 684-2885	HULLADÉKÁTVEVŐ (06-68) 411-248
----------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Orosháza Város Önkormányzata  
Raffai János Polgármester Úr részére

### Tisztelt Polgármester Úr!

A 2026. április 28. napján tartott képviselőtestületi ülésen a gyopárosi Élmeny Étterem bérleti jogviszonyával kapcsolatos határozatban megfogalmazott kérdésekre a képviselőtestület tájékoztatására az alábbi válaszokat adom.

- a MELLIS-GASTRO Kft. bérleti jogviszonyának jelenlegi státuszáról:
  - a 2021. szeptember 1-én kötött bérleti szerződés jelenleg is hatályos, az abban szereplő, inflációval indexált bérleti díjakat havonta számlázzuk a bérlő felé
- arról, hogy történt-e kezdeményezés a bérleti szerződés megszüntetésére, módosítására vagy korlátozására:
  - a Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. részéről ilyen jellegű kezdeményezés nem történt.
- arról, hogy történt-e külső szakértői vagy igazságügyi szakértői megbízás az étteremmel, annak eszközeivel vagy a bérlemény állapotával kapcsolatban:
  - 2026. április 08. dátummal írásos formában megrendeltük Szabó Béla igazságügyi szakértőtől az Élmeny Étterem műszaki szemléjét, mely az alábbiakra terjed ki:
    - Gépi eszközök állapota
    - Tárgyi eszközök a konyha és eladótérben
    - Éttermi berendezések állapota
    - A működéshez szükséges szellőztetési berendezések állapota
    - A konyhai munkához kapcsolódó zsírfogók (nem csak a konyhai, hanem az egyéb helyiségekben is)
    - Helyiségek és gépek üzemszerű működéséhez szükséges javítási vagy csere becsült értékének megállapítása
  - Ennek a megbízásnak a díja bruttó 728.000 Ft volt.
- a 275.000 Ft összegű szakértői díj kiszámlázásának és kifizetésének indokáról, tárgyról, döntési alapról, teljesítéséről, teljesítésigazolásáról, valamint arról, hogy a kifizetés ellenében milyen írásos szakértői dokumentum vagy egyéb teljesítési eredmény készült:
  - a szemle április 17-én 12 órára lett kitűzve, melyről a bérlő április 15-én írásos értesítést kapott. Ennek átvételekor a szemle időpontjával kapcsolatban semmilyen aggályt nem támasztott, csak egy nappal később a jogi képviselője útján tette ezt meg. Ekkorra a szemle időpontja már rögzítve lett, az igazságügyi szakértő az időpontot leszervezte, a szükséges közreműködő szakembert lekötötte. A szemle időpontjában a bérlő nem engedte be a szakértőt és segítőjét, holott – az általa előző nap szóban kilátásba helyezett magán jellegű elfoglaltsággal ellenkezőleg – személyesen is jelen volt.
  - A megghiúsult szemle miatt a szakértő kiszámlázta a kiszállás díját és a helyszínen, valamint utazással töltött idő óradíját (2 fő x 4 óra) mindösszesen 275.000 Ft értékben, erről a VÜRT számára számlát állított ki, illetve teljesítési igazolás került aláírásra. A VÜRT a számlát

04.23-án kifizette, illetve 275.000 Ft + ÁFA értékben továbbhárította a bérlőre. Tekintettel arra, hogy a szemle meghiúsult, írásos szakértői dokumentum ebben az időpontban nem keletkezhetett.

- arról, hogy a bérlő részére történt-e írásbeli felszólítás, kifogásközlés, szerződésmódosítási kezdeményezés vagy felmondás:
  - kifogásközlés, szerződésmódosítási kezdeményezés, illetve felmondás a bérbeadó részéről nem történt. Írásbeli felszólítás 2026. március 09. dátummal történt, mely az alábbiakra hívta fel a bérlő figyelmét:
    - az étterem személyzeti bejárata előtti fedett területen elhelyezett ingóságok haladéktalan elszállítását, illetve a terület felszabadítását kértük.
    - kértük a konyharész mögötti szervízfolyosó kiürítését az ott elhelyezett ingóságoktól.
    - tekintettel arra, hogy a bérleti szerződésben foglalt 251 m<sup>2</sup>-es terület kizárólag a belső tereket foglalja magába, a bérlő nem jogosult a külső terasz használatára, ezért kértük az azon található árusító épület eltávolítását. Egyúttal kértük azt is, hogy a teraszon a nyílt láng használatát is szüntesse meg.
- arról, hogy az ügyben milyen további intézkedést tervez a VÜRT Zrt.
  - a VÜRT Zrt a további intézkedések megtételét a szakértői véleménytől teszi függővé

Kelt: Orosháza, 2026. május 06.

Orosházi Városüzemeltetési  
és Szolgáltató ZRt.

Tisztelettel:



Szokolai Ferenc  
vezérigazgató