



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. november 26-i ülésére

Napirendi pont címe: Zalakaros Fő u. 6. Önkormányzati tulajdonú helyiség bérletével kapcsolatos döntések

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Tárgy: Zalakaros Fő u. 6. Önkormányzati tulajdonú helyiség bérletével kapcsolatos döntések
Előterjesztést készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző,

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzathoz az 1. melléklet szerinti kérelem érkezett a volt Egészségház (Fő u. 6.) régi fogorvosi rendelőjének (hasznos alapterülete: 60,52 m²) bérbevételére vonatkozóan. (Az ingatlan helyiségeit a 2. melléklet tartalmazza)

A kérelmező célja, hogy a Zalakaros központjában található Szolgáltató Centrumban olyan luxus wellness szolgáltatást nyújtson, amely a településen jelenleg még nincsen. A tervezett tevékenység a fodrászat, a kozmetika és a masszázs elemeit ötvöző, távol-keleti fej- és arcápoló masszázsra épülő kezeléseket foglalna magában. A szolgáltatás egy speciális masszázsfofel segítségével az egész testre kiterjedne.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 15/2005. (VI.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeit és szabályait.

A Rendelet 3.§ (1) alapján *üres önkormányzati helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani, kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek mást indokol. (3) A bérleti jogviszony létrehozását pályázattal vagy licitálás (versenyeztetés) alkalmazásával kell eszközölni.*

6.§ (2) *A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, akit a képviselőtestület kijelöl.*

(6) *Nincs szükség a pályázat kiírására, ha:*

- a) *a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak az érdekeltnak célszerű bérbe adni*
- b) *a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának vagy közüzemi társaságának van szüksége*
- c) *korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében a bérlőnek előbérleti joga van*
- d) *az alól a képviselőtestület felmentést adott.*

Az önkormányzati ingatlan mielőbbi hasznosítása érdekében, illetve a kérelemben foglalt egészség- és relaxációs szolgáltatás, mint a zalakarosi lakosság és a városba érkező vendégek érdekét szolgáló tevékenység mielőbbi megvalósulása érdekében javaslom, hogy pályázati eljárás mellőzésével kerüljön a bérbeadás menete gyorsításra arra is tekintettel, hogy az elmúlt időszakban más érdeklődő nem volt az ingatlanra.

Rendelet 10. § (1) *Az 5. § (3) bekezdésének f. pontja, valamint a 8. § (1) bekezdése szerinti bérleti díj alapösszegének megállapításánál figyelembe kell venni a bérlemény*

- a) *városon belüli fekvését,*
- b) *épületen belüli elhelyezkedését,*
- c) *a benne folytatott tevékenység jellegét,*
- d) *a bérleményt magába foglaló épület műszaki állapotát*
- e) *bérlő fenntartási kötelezettségének mértékét*

(2)

(3) *Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság a piaci bérleti díjak figyelembevételével tesz javaslatot, melyet a Képviselőtestületi határozatban állapít meg.*

A fentiek alapján a Képviselő-testület döntése szükséges a pályázati kiírás alól való felmentésről és a helyiség bérleti díjának megállapításáról.

A bérleti díj megállapítása vonatkozóan külön előterjesztés készült, javasolt a bérleti díjat az abban foglalt döntésnek megfelelően megállapítani.

A kérelmező a Fő u. 6. sz. alatti épület helyiségeit megtekintette, és azok közül a legnagyobb, 60,52 m² alapterületű, korábban fogorvosi rendelőként használt helyiséget találta legmegfelelőbbnek, mivel annak mérete és kialakítása – a váró, a rendelő és a vizesblokk tekintetében is – alkalmas a tervezett szolgáltatások ellátására.

2025. november 18-án a kérelmező kiegészítette beadványát az épület felújítására vonatkozó terveivel, részletezve a megvalósítani kívánt átalakításokat. (3. melléklet).

Kérelmező az ingatlanban az alábbi átalakításokat tervezi:

„A bérlemény felújítását az alábbiakban részletezzük:

- *A felújításra kb. 1,5 M Ft-tal kell számolnunk az előzetes számítások alapján. (Ebben az összegben nincs benne az a variáció, ha gázkonvektorokat nem lehet használni.)*
- *Tekintettel arra, hogy a bérlemény régen egészségügyi intézmény volt, minden helyiség csempével burkolt kb. 2 m magasságig. Terveink szerint a vizes helyiségek kivételével minden helyiségben gipszkartonnal takarnánk el a csempét. Ennek több előnye is van. Tekintettel arra, hogy a csempe leverése, a szittszállítás, a falak újravakolása nagyon megemelné a költségeket, a zaj zavaró a mellettünk lévő bérleményekben a munkát, nagyon-nagy kosszal, piszokkal járna, ezt a megoldást elvetettük. A gipszkartonos fedés előnye, hogy viszonylag gyorsan elkészül, nem jár akkora zajjal és piszokkal. A bérleti idő lejárta után, ha az Önkormányzat kéri, kis ráfordítással az eredeti állapot visszaállítható.*
- *A vizes helyiségben mindenhol szeretnénk kicserélni a szanitereket. A szolgáltatás minősége megköveteli, hogy ahol a vendég megfordul, ott kifogástalan legyen minden.*
- *A gázkészülékek felülvizsgálata mindenképpen szükséges. (Ha erről van valamilyen dokumentáció, örömmel fogadnánk.)*
- *A festés-mázolás elengedhetetlen.*
- *A villanybojlert mindenképpen ki kell cserélni, mert a kapacitása túl kicsi az általunk adott szolgáltatáshoz.”*

Mivel az átalakítás érinti a vizesblokkokban található szaniterek, valamint a villanybojler cseréjét is, amely az önkormányzati vagyoni értékének növekedésével jár, a kérelmező jelezte, hogy igényt tartana a költségek közös viselésének lehetőségére. A költségek megosztására az alábbi javaslatot tette:

„A költségek megosztására a következő javaslatunk van:

- *Számlával igazolt költségeinket igyekszünk minimalizálni.*
- *A felújítás alatti (maximum 1 hónap) bérleti díj 100 %-os mérséklése mellett, amennyiben lehetséges szeretnénk, hogy a felújítással kapcsolatos kiadásokat a bérleti díjba beszámítsák. Erre két javaslatunk is van:
1. *A felújítás teljes összegét „lelakjuk”. Ez a bérleti díjtól függően kb. 10-12 hónap.*
2. *Minden hónapban a bérleti díj 50 %-át fizetnénk mindaddig, amíg a felújítás költsége „el nem fogy”. ”**

A kérelmező kéri továbbá, hogy a felújítás időtartama alatt a bérleti díj megfizetése alól mentesülhessen.

A Rendelet 11. § (1) bekezdése értelmében **„a bérlet nem követelheti a bérbeadótól, hogy az önkormányzati helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje vagy berendezze.”**

A fenti rendelkezés azonban nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a felek egyedi megállapodás alapján az átalakítások költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról rendelkezzenek. A kérelmező által javasolt megoldási lehetőségek (a bérleti díj teljes, illetve részleges megfizetésének beszámításával történő költségviselés) a Képviselő-testület mérlegelési jogkörébe tartoznak.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Süveges Mária (1132 Budapest, Kresz Géza u. 27. II. 5.) és Tulipán-Kiss Dorottya (8723 Varászló, Pati-hid puszta 1.) melléklet szerinti kérelmét a Zalakaros, Fő u. 6. szám alatti 60,52 m² alapterületű, volt fogorvosi rendelő helyiség bérletére vonatkozóan megismerte;
2. az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 15/2005. (VI.10.) önkormányzati rendelete 6. § (6) bekezdés alapján felmentést ad a pályázat kiírása alól;
3. az 1. pont szerinti kérelmezők részére a Zalakaros Fő út 6. 60,52 m² alapterületű, volt fogorvosi rendelő helyiséget kijelöli;
4. a 3. pont szerinti helyiség bérleti díját Ft+Áfa /m² áron határozza meg;
5. a munkálatokhoz szükséges költségek viselése kapcsán úgy dönt, hogy azok teljes mértékben a bérletet terhelik azzal, hogy
 - a) felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítását nem támogatja.

Vagy

- b) külön megállapodás alapján a felújítás ellenértékéből ... % költséget, legfeljebbFt-ot a bérleti díjba történő beszámítással biztosít;
6. bérleti díj megfizetésére vonatkozó mentesítés iránti kérelmet
 - a) nem támogatja,

Vagy

- b) támogatja a felújítás időtartamára, de legfeljebb 1 hónapra,
7. felhatalmazza a polgármestert az 1-6. pontokban foglaltak mellett a bérleti szerződés és egyéb megállapodások aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2025.november 19.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester