



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. március 25-i ülésére

Napirendi pont címe: Turisztikai Nonprofit Kft-t érintő kérdések

Készítette: Ruzsa Gabriella ügyvezető

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Nem szükséges


Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.


Tulok Anett
jegyző

a területhasználatból eredő későbbi esetleges viták elkerülése érdekében is. Ehhez szükséges, hogy a területhasználat feltételei, fizetendő díj, arculati előírások, stb. megállapításra kerüljenek.

Az érintett területet a Turisztikai NKft. bérleti szerződés keretében hasznosítja. A borházak bérlői 2027.12.31-ig érvényes bérleti szerződéssel rendelkeznek a borház bérletére vonatkozóan, a szerződések egyoldalúan nem módosíthatók és nem vizsgálhatók felül, az csak a felek közös megegyezése alapján módosítható.

A borházak elé telepítendő pergolákkal összefüggő területhasználat feltételeit célszerű külön megállapodás keretében rögzíteni, melynek feltételeiről a képviselő-testületnek szükséges döntést hozni. (arculati előírások, bérleti díj, stb.)

V. fizetős rendezvénnyel kapcsolatos javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 318/2025. (XII.18.) határozatában döntött többek között arról, hogy **egy belépődíjas rendezvény kerüljön tervezésre a főszezonra** azzal, hogy kerüljön bemutatásra külön előterjesztés keretében annak bevételi, kiadási oldala és a rendezvénnyel kapcsolatos tapasztalatok.

A Turisztikai NKft. ügyvezetője javasolja, hogy a fizetős rendezvény július 10-12-re (3 nap) tervezett ugrálóvár fesztivál keretében kerüljön megrendezésre, mely a füves területen tervezett. Másik lehetőség a fizetős rendezvényre a két napos retro fesztivál (július 31-aug.1), melyen Fiesta koncert tervezett. A fellépő megrendelésére (5,6 millió Ft) csak a rendezvény fizetőssé tételéről szóló döntés esetén kerül sor.

VI. vezetékek, földkábel (5. melléklet)

A jégpálya hűtéséhez villamos áram hálózat bővítésére és földkábel kihúzására volt szükség, mely jelenleg a földfelszín fölött van, azonban **műszaki és biztonsági szempontból is szükséges azt földfelszín alá helyezni.** A kábel nyomvonala a tervek alapján a **zöldterületen halad, mely az önkormányzat tulajdona, az azon végzett munkálatokhoz tulajdonosi hozzájárulás szükséges, illetve szükséges dönteni a munkálatok megrendeléséről és ahhoz szükséges források biztosításáról.** (A munkálatokat a Karos Park Kft vagy külső vállalkozó lássa el)

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslatok elfogadásáról.

I. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetőjének javaslatát a Korzó területén a kézművesek faházban vagy saját installáción történő árusítására vonatkozóan az előterjesztésben foglaltak szerint megismerte,
2. a kapcsolódó szerződésminta módosításával
 - a. az előterjesztés szerint egyetért **vagy**
 - b. alábbiak szerint egyetért:

és felkéri az ügyvezetőt, hogy a szükséges módosítások átvezetéséről a szerződésekben gondoskodjon **vagy**
 - c. nem ért egyet
3. a Nonprofit Kft. által építtetett faházakba történő árusítás lehetőségének megteremtésével
 - a. egyetért és felhatalmazza az ügyvezetőt, hogy az előterjesztés melléklete szerinti ajánlatban foglaltak szerint szerezze be a szükséges faházakat, melynek fedezetét a Kft. üzleti tervében szükséges biztosítani **vagy**
 - b. nem ért egyet

(A döntéshez egyserű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Ruzsa Gabriella ügyvezető

II. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Korzó termeinek hatályos bérleti konstrukciója módosítási javaslatával

- a. az előterjesztés II. pontja szerint egyetért vagy
- b. az alábbiak szerint ért egyet:
és felkéri az ügyvezetőt, hogy a fentieknek megfelelően dolgozza át a terembérleti szerződést vagy
- c. nem ért egyet

(A döntéshez egyserű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Ruzsa Gabriella ügyvezető

III. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Faller Zoltán kérelmét megismerte, melyben kéri a helyi óvodások és kisiskolások részére heti rendszerességgel tartott Air Track edzések helyszínéül a Karos Korzó nagytermét heti 1 alkalommal kb 3 óra időtartamra terem és helyiséghasználati díj felszámítása nélkül használatba adni;
2. az 1. pont szerinti célra a Rendezvényterem térítésmentes használatát
 - A) támogatja vagy
 - B) nem támogatja, a Korzó használatát díj ellenében, napiFt+áfa értékben bocsátja rendelkezésére
3. felkéri a Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy a terem használat idejéről és részleteiről a kérelmezővel egyeztessen,

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Ruzsa Gabriella, Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője

IV. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a pergola telepítésére vonatkozó javaslatot a Karos Korzó keleti oldalán üzemelő borházak elé az előterjesztésben foglaltak szerint megismerte, azzal összefüggésben az alábbi döntéseket hozza:

1. az egységes arculat kialakítása érdekében a kitelepítést támogatja, amennyiben azonos típusú, a mellékelt fotón szereplő pergola kerül felállításra az arra kijelölt helyen,
2. 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete alapján településképi véleményezési eljárás lefolytatása szükséges,
3. a területhasználat feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
 - a. területhasználatért fizetendő díj:Ft
 - b. arculati előírások:
 - c. egyéb előírások:

Előterjesztés a Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. március 25-i ülésére.

Napirend címe: Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft-t érintő kérdések

Előterjesztést készítette: Ruzsa Gabriella ügyvezető, Tulok Anett jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője az alábbi megkeresésekkel fordult a tulajdonos önkormányzat felé, melyeket megtárgyalás és döntéshozás céljából a tisztelt Képviselő-testület elé terjeszték.

I. kézművesekre vonatkozó szerződések felülvizsgálata és faházakba történő telepítése

A korzón történő árusítás különböző formáihoz vannak már a KT által jóváhagyott szerződésminták, egy kivételével. Ez pedig a **kézművesek faházban vagy saját installáción történő árusítása**. Az 1. melléklet szerinti, jelenleg használatos **szerződésmintában** az egységes látvány és a szabályozottság érdekében az alábbi változtatásokat szeretnék eszközölni:

1. kecskelábason történő értékesítést csak max. 1-1 rendezvény idejére engedélyeznék, napi bérleti díjért cserébe, melynek jelenlegi mértéke 5.000 Ft + áfa/nap plusz 3.000 Ft/rendezvény rezsihozzájárulás
2. a különböző sátras, asztalos, stb. saját installációs árusítást nem támogatják, javasolják egységes méretű és kinézetű saját faház (3X2) telepítését.
3. éves bérleti konstrukció - díjfizetés májustól októberig + jégpálya december-január
4. a faházak pontos helyét a bérbeadó jelöli ki
5. a bérbeadó jogosult a terület kihasználtsága, rendezvények lebonyolítása és üzemeltetési szempontok alapján az elhelyezést módosítani
6. egy termékcsoportból csak egy árus
7. egy árus legfeljebb 3 termékcsoport
8. kötelező nyitvatartás minden rendezvénynapon, július-augusztus, illetve december-január hónapban minden nap
9. átmeneti időszak biztosítása, amíg a faházak elkészülnek
10. bérleti díj 60.000 Ft/hó + 12.000 rezsihozzájárulás / faház

További javaslat: amennyiben a bérlők saját faházzal nem rendelkeznek, lehetőségük lenne egy a **Nonprofit Kft. által épített faházba** beköltözni, melyhez a 2. melléklet tartalmaz egy ajánlatot. Az elsődleges igényfelmérések alapján 3-5 db faházra lenne szüksége a kft-nek. Az árajánlatadó vállalkozó nyitott lenne részletfizetési konstrukció kidolgozására, ami azt jelentené, hogy nem egyösszegben és nem azonnal kellene a házak árát kifizetni, hanem 2-3 év alatt részletekben (szerződés szerint).

II.. A korzó termeinek bérleti konstrukciójához módosítási javaslat:

A hatályos terem-bérleti szerződés minta a 3. mellékletben található.

A Képviselő-testület 102/2025. (IV.08.) határozatával az alábbiak szerint állapította meg a bérleti díjakat:

Bérelhető helyiség	Nettó napidíj (hétköznap)	Nettó napidíj (hétvége)	Nettó félnapidíj (hétköznap)	Nettó félnapidíj (hétvége)	Nettó óradíj (hétköznap, hétvége)	Engedményes ár -30% egészségmegőrzés, oktatási céllal
Nagyterem	120.000 Ft	180.000 Ft	70.000 Ft	100.000 Ft	10.000 Ft	7.000 Ft
Szekció terem	40.000 Ft	60.000 Ft	25.000Ft	35.000 Ft	6.000 Ft	4.200 Ft

A használati díjakból adható kedvezmények körét az alábbiak szerint határozza meg:

- a. rendszeresen végzett tevékenység és oktatási célú, illetve egészség megőrző tevékenység esetén az óradíj nettó összegéből 50% kedvezményt adható,
- b. zalakarosi lakhellyel rendelkező fiatalok közösségépítési célú tevékenysége esetén kedvezményes bérlet nettó 50.000 Ft, bruttó 63.500 Ft/ alkalom azzal, hogy a

szervezővel kötendő szerződésben rögzíteni szükséges a felelősség és károk viselésének szabályait;

Jelenleg magán a termen kívül minden más ingyenesen bocsátható a bérlők rendelkezésére (eszközök, hangosítás, bútorok stb.), melyen célszerű változtatni úgy, hogy a terembérlet összegét csökkentenék, viszont minden plusz szolgáltatásért ezentúl fizetni kellene a 4. melléklet szerint csatolt **technikai árlista és terembérleti díjszabási javaslat** szerint.

III. Térítésmentes teremhasználat

Faller Zoltán zalakarosi lakos azzal a kéréssel fordult a Kft-hez, hogy az általa heti rendszerességgel tartott **Air Track edzések** helyszínéként a Karos Korzó nagytermét **heti 1 alkalommal kb 3 óra időtartamra ingyenesen** megkaphassa. A jelenlegi szabályozás szerint az ingyenes terembérletről a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A jelenleg érvényes díjszabás alapján a fizetendő bérleti díj 10.000 Ft/óra lenne, melyből rendszeresen végzett tevékenység és oktatási célú, illetve egészség megőrző tevékenység esetén 50% kedvezmény adható.

A heti rendszerességgel tartott edzéseken helyi óvodások és kisiskolások vesznek részt és próbálhatnak ki egy új mozgásformát. A részvételért 3.500 Ft-ot fizetnek és alkalmanként 5-10 fős csoportokban vesznek részt a foglalkozáson.

A szervezett sportok kiváló lehetőséget biztosítanak a gyermekeknek a fizikai, szellemi és társadalmi fejlődésre, a torna pedig még ennél is többet ad. A tornasport a teljes testet átmozgatja, segíti az erőt, a sebességet, a koordinációt, valamint az egyensúlyérzék fejlődését. Óriási kitartást, és megfelelő készségeket igényel. A torna fegyelemre és kitartásra tanítja a gyerekeket, ami nemcsak az edzőteremben, de az életmódban is megéljük majd.

Bár a foglalkozás nettó ideje 1 óra, de a be- és kipakoláshoz, illetve a matracok felfújásához és leengedéséhez illetve az eszközök mozgatásához további kb 1,5-2 óra szükséges.

A fentiek alapján a képviselő-testület döntése szükséges a bérleti díj elengedése, vagy csökkentése kapcsán.

IV. pergola telepítése a Karos Korzó keleti oldalán üzemelő borházak elé

A vállalkozók saját forrásból vásárolnának kézzel állítható lamellás - bioklimatikus pergolákat, amiket a szőlőút felőli oldalon egységesen szeretnék felállítani. A csatolt képen szereplő 3X3 méteres pergolából összesen 10 db, egységenként 2-2 db lenne egymás mellé felállítva. Az 5 egység előtt felállított 6 méter hosszú pergolák között 60-80 cm-es hézagot napvitorlával kiegészítve egy összefüggő, naptól és esőtől védett vendégtér alakulna ki. A bioklimatikus pergolák jelenleg az egyik legmodernebb és legelegánsabb árnyékolási formák, azonban az egyedi, méretre szabott, motorral működő típusok rendkívül költségesek. **A bérlők egységesen vállalják saját költségén a beszerzést az egységes látkép érdekében.** Ez az árnyékolási mód lehetővé teszi, hogy a vendéglátó egységek a nyári időszakban korábban is nyissanak, illetve rendezvényekkor egy futózápor esetén menedéket biztosít a maradni vágyó vendégeknek. A pergolák földemének alsó részét az egész soron egységesen, hangulatos égőssorral díszítenék. Így egy Zalakaroshoz méltó, modern, elegáns terasz alakulna ki, ami jelentősen emeli a vendégélményt. Az előterjesztő kéri a városvezetés jóváhagyását a pergolák felállításához.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete alapján **településképi véleményezési eljárás lefolytatása szükséges**, mely kérelemre indul. Zalakaros város főépítésze a javaslatot előzetesen támogatja az egységes városképi megjelenés érdekében egyforma, a csatolmány szerinti árnyékolók, kijelölt területre történő elhelyezése mellett, ugyanakkor a konkrét főépítési szakmai feltételek meghatározására a településképi véleményben kerülhet sor.

Önkormányzati érdek az egységes arculat kialakítása, ugyanakkor fontos, hogy a területhasználatra egységes elvek mentén, előre meghatározott, szabályozott módon kerüljön sor

4. felkéri az ügyvezetőt, hogy a Csetneki Ügyvédi Iroda bevonásával gondoskodjon a kapcsolódó megállapodások előkészítéséről

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Ruzsa Gabriella, Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője

V. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 318/2025. (XII.18.) határozatában meghatározott fizetős rendezvény megtartásával kapcsolatban az alábbi döntéseket hozza:

.....

és felkéri az ügyvezetőt a döntésben foglaltak végrehajtására.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Ruzsa Gabriella, Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője

VI. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a villamos áram földkábel földfelszín alá helyezésére vonatkozó kérelmet az előterjesztés szerint megismerte, azzal kapcsolatban úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a földkábel földfelszín alá helyezéséhez,
2. a munkálatok elvégzésével a **Karos Park Kft-t/ külsős vállalkozót** bíz meg,
3. a kapcsolódó költségeket az önkormányzat költségvetésében biztosítani szükséges
4. felkéri az ügyvezetőt a döntésben foglaltak végrehajtására.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Ruzsa Gabriella, Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője

Zalakaros, 2026.03.24.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester