



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. április 29-i ülésére

Napirendi pont címe: Zrínyi u. 2. sz. alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntések

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

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

Tárgy: Zrínyi u. 2. sz. alatti ingatlan temetkezési szolgáltatás céljára történő bérbeadása
Előterjesztést készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Korcsmáros Krisztián (8884 Petrivente, Kossuth u. 78.; a továbbiakban: Kérelmező) az Éjjeli Holdfény Temetkezési Kft. székhelyének és tevékenységének ellátására alkalmas helyszínt keres Zalakaros közigazgatási területén. A Kérelmező és az Önkormányzat között az elmúlt időszakban több egyeztetésre került sor a lehetséges elhelyezési alternatívák feltérképezése érdekében. A hosszas egyeztetések eredményeként a Zalakaros, Zrínyi u. 2. szám alatti önkormányzati ingatlan vonatkozásában a Kérelmező újabb megkereséssel fordult az Önkormányzathoz. (1. melléklet)

A Kérelmező a Képviselő-testület 83/2026. (IV.2.) KT határozatában foglaltak alapján jelezte, hogy bérleti igényt tart a főbejáratától jobbra elhelyezkedő, 2,98 m² alapterületű tárolóra, a 19,84 m² alapterületű ügyfélfogadó helyiségre, valamint a 14,73 m² alapterületű irodára, továbbá az udvarban található, különálló épületben elhelyezkedő, 33,39 m² alapterületű foglalkoztató helyiségre, amelyeket jelenleg a Zalakaros Kistérség Többcélú Társulás Szociális Alapellátó Szolgálat használ (2. melléklet). Ezen túlmenően a Kérelmező bérbe kívánja venni az épület tetőterében található, egyenként 3 m² alapterületű mosdókat, a 18,23 m² alapterületű étkezőt, valamint a tetőtéri folyosó nyugati végében elhelyezkedő, 20,61 m² alapterületű irodahelyiséget, amely jelenleg a Zalakaros Város Német Nemzetiségi Önkormányzata használ.

Kérelmező összesen 115,82 m² alapterületű helyiség bérletére tart igényt az épületben.

A Kérelmező kérelmében ismertette a közös használatú, illetve a bérbe venni kívánt helyiségek **felújítására vonatkozó elképzeléseit is**. Ezek keretében többek között szükségesnek tartja a bejárati, valamint az udvarra nyíló **ajtók szerkezeti javítását és festését, az előtér tisztasági festését, a földszinti helyiségek nyílászáróinak mázolását, a falak festését, továbbá a burkolatok felújítását**. A tetőtéri irodában a nyílászárók mázolását, falfestést és **klimaberendezés** elhelyezését tervezi, míg a konyhában és a vizesblokkokban szintén tisztasági festést kíván elvégezni. Az udvarban található különálló épületet búcsúztatók lebonyolítására kívánja használni, amelyhez szintén szükségesnek tartja a nyílászárók felújítását és a belső tér festését, valamint az oda vezető átjáró festését.

A Kérelmező nyilatkozott továbbá arról, hogy az **átjáró mögötti területen egy mobil tároló elhelyezését tervezi** a munkavégzéshez szükséges eszközök tárolása céljából, továbbá, hogy az **udvart halottszállító gépjármű elhelyezésére kívánja használni**. Ezzel összefüggésben megjegyezzük, hogy a beállót jelenleg a szociális alapellátó szolgálat használja a szolgálati jármű tárolására.

A Kérelmező jelezte továbbá, hogy a bérbe venni kívánt helyiségek mindegyikében **egyedi fűtési mérőeszközök felszerelését** tervezi. A tervezett felújítási és korszerűsítési munkálatok költségét összességében **1–1,5 millió forint** összegben határozta meg, amelynek egy részét a bérleti díjba történő **beszámítás útján kívánja érvényesíteni**.

Az épület földszintjének **bal szárnyában jelenleg az alábbi szervezetek működnek**: az első irodában a Zalakarosi **Család- és Gyermekjóléti Szolgálat**, a második irodában a Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal **közterület-felügyelője**, valamint a térfigyelő kamerarendszer **szerverközpontja**, míg a harmadik irodában Zalakaros Város Önkormányzatának **szociális étkeztetéssel foglalkozó munkatársa** kapott elhelyezést. (3. melléklet - épület alaprajz)

Az épület **tetőterében** – a Kérelmező által bérelni kívánt helyiségeken túl – **két jelenleg kihasználatlan iroda** is rendelkezésre áll.

Ahhoz, hogy a Kérelmező az általa igényelt helyiségeket bérbe vehesse, szükséges **az épületben jelenleg működő intézmények elhelyezésének megoldása**.

Az épület jobb szárnyában működik jelenleg a **Szociális Alapellátó Szolgálat**. Ennek kapcsán a szolgálat vezetője jelezte (4. melléklet), hogy az új helyiség kijelölése során célszerű figyelemmel lenni arra, hogy az irodát két fő használja, akik rendszeres ügyfélforgalmat bonyolítanak. Emellett a szolgálat számára szükséges havi értekezletek lebonyolítására alkalmas, legalább 15 fő befogadására képes tárgyalóhelyiség biztosítása is.

Továbbá igény merült fel egy 4–6 m² alapterületű helyiségre, amely alkalmas különféle a feladatellátásukhoz szükséges segédeszközök (pl. mankók, kerekesszékek, fürdetőszékek, rollátorok, pelenkák) tárolására. A szolgálat vezetője arról is tájékoztatást adott, hogy várhatóan május elején érkeznek meg az új, elektromos meghajtású, háromkerekű kerékpárok, amelyek közül négy darab a szolgálat telephelyén kerülne elhelyezésre és töltésre. Ezen túlmenően a szolgálati gépjármű elhelyezése is a szolgálat udvarán történik, amelynek biztosításáról a továbbiakban is gondoskodni szükséges.

A szolgálat részére a helyiség kijelölése során figyelemmel kell lenni a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és feltételeiről szóló 1/2000. (I. 7.) SzCsM rendelet 4. § (1) bekezdésében foglalt követelményekre, mely szerint:

„4. § (1) A személyes gondoskodást nyújtó intézményt úgy kell kialakítani, hogy

a) az tömegközlekedési eszközzel könnyen megközelíthető legyen,

b) épületeinek építészeti megoldásai tegyék lehetővé az akadálymentes közlekedést,

c) bútorzata és berendezési, felszerelési tárgyai, az életvitelhez szükséges körülmények feleljenek meg az ellátottak életkori sajátosságainak, egészségi és mozgásállapotának.”

Előzetes egyeztetést folytattunk a Kormányhivatallal a szolgálat helyiségigényével összefüggésben.

A jelenleg rendelkezésre álló információink alapján nincs akadálya, hogy esetlegesen épületen belül másik helyiség kerüljön kijelölésre, kikötés azonban, hogy annak akadálymentesnek kell lennie, ezért elhelyezése mindenképpen a földszinten szükséges.

Amennyiben a Szociális Alapellátó Szolgálat számára az épületen belül megoldható a megfelelő új helyiség biztosítása, úgy az intézmény működési engedélyének módosítása nem szükséges.

A fentiekén túl Zalakaros Város **Német Nemzetiségi Önkormányzata** részére szintén szükséges megfelelő irodahelyiség biztosítása, tekintettel, hogy erre a helyiségre is igényt tart kérelmező.

Megoldási lehetőségek:

- a Szolgálat a szociális étkeztetéssel foglalkozó munkatárs irodájában kerül elhelyezésre, továbbá a Hivatal tárgyalótermében biztosításra kerül részére a havi értekezletek lebonyolítására alkalmas, legalább 15 fő befogadására képes tárgyalóhelyiség, továbbá az eszközök tárolása megoldható lenne az emeleti egyik helyiségben.
- a szociális étkeztetéssel kapcsolatos adminisztratív feladatok vagy az emeleti irodában, vagy másik önkormányzati épületben (pl. Községi Ház) kapnának helyet.
- német nemzetiségi önkormányzat részére a tetőtérben lévő üres iroda kerülne kijelölésre.

A fentiek elvi lehetőségek, melyek kapcsán feltétlenül szükséges az érintettekkel való további egyeztetések, és a részletek áttekintése, melyre jelenleg az idő rövidege okán nem kerülhetett sor.

Az egyes önkormányzati feladatellátási helyek kijelölésének túl szükséges a bérleti díj meghatározása is.

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 érdekeltnek 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 tulajdonú ingatlan hasznosítása, valamint a kérelemben foglalt temetkezési szolgáltatási tevékenység – mint a zalakarosi lakosság számára alapvető, közszolgáltatáshoz kapcsolódó ellátás

– biztosítása érdekében indokolt mérlegelni a bérbeadás pályázati eljárás mellőzésével történő lebonyolítás lehetőségét, tekintettel a kérelmezővel több körben történt előzetes egyeztetésekre is.

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) bérlet fenntartási kötelezettségének mértékét

(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. E tekintetben irányadó, hogy Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete egy korábbi, 274/2025. (XI.26.) sz. KT határozatában Zalakaros Fő u. 6. sz. alatti ingatlan helyiségeinek bérleti díját 2.000 Ft + ÁFA /m²/hó összegben határozta meg. Bérbe venni kívánt helyiségek összesen 115,82 m² alapterületűek, továbbá kérelmező igényt tart az átjáró mögötti terület használatára mobil tároló elhelyezése céljából, valamint az udvari beálló használatára halottszállító gépjármű elhelyezésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, javaslatait megfogalmazni, valamint a Zalakaros, Zrínyi u. 2. szám alatti épület hasznosítása és esetleges átalakítása tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

I. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Dr. Korcsmáros Krisztián (Éjjeli Holdfény Temetkezési Kft.) melléklet szerinti kérelmét a Zalakaros, Zrínyi utca 2. szám alatti épületben összesen 115,82 m² alapterületű helyiségek bérletére vonatkozóan megismerte;
2. a kérelmet elviekben támogatja azzal, hogy szükséges az igényelt helyiségek mielőbbi felszabadításáról és az érintett önkormányzati feladatellátás részére másik helyiségek kijelöléséről gondoskodni;
3. a 2. pont sikeres megvalósulása esetén - az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 15/2005. (VI.10.) önkormányzati rendelete 6. § (6) bekezdés alapján felmentést ad a helyiség bérletére vonatkozó pályázat kiírása alól és az 1. pont szerinti kérelmező részére bérlet útján történő hasznosításra kegyeleti szolgáltatás nyújtás céljából kijelöli az alábbi helyiségeket:
.....
4. a 3. pont szerinti helyiségek bérleti és használati díját Ft+Áfa /m² áron + rezsiköltségek (közüzemi díjak) határozza meg azzal, hogy a közüzemi fogyasztásról a bérleti szerződésben rendelkezni szükséges,
5. a bérleményen felmerülő, a Kérelmező által vállalt felújítási és korszerűsítési költségek bérleti díjba történő beszámításához az alábbiak szerint járul hozzá:
....., melyről felek külön megállapodásban rendelkeznek;
6. felhatalmazza a polgármestert a döntésben foglaltak szerint a kapcsolódó bérleti szerződés megkötésére és aláírására.

II. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Zrínyi u. 2. sz. épület egyes helyiségei I. pont szerinti bérbeadásával egyidejűleg az alábbi döntéseket hozza az egyes önkormányzati feladatellátási helyek kijelölésével összefüggésben:

1. a Zalakarosi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő Szociális Alapellátó Szolgálat részére a Zalakaros,irodahelyiséget ajánlja fel azzal, hogy

- a. Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal (Gyógyfürdő tér 1.) I. emeleti tárgyalótermében biztosításra kerül a havi értekezletek lebonyolítására alkalmas, legalább 15 fő befogadására képes tárgyalóhelyiség,
 - b. eszközök tárolása ahelyiséget biztosítja.
2. a szociális étkeztetéssel foglalkozó munkatárs részére a..... helyiséget ajánlja fel;
 3. Zalakaros Város Német Nemzetiségi Önkormányzata részére a Zalakaros,irodahelyiséget jelöli ki,
 4. felkéri a polgármestert, hogy folytasson további egyeztetéseket az érintettekkel a döntésben foglaltak megvalósítása érdekében és tegye meg a szükséges további intézkedéseket a feladatellátó helyek mielőbbi áthelyezésével kapcsolatban.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026. április 28.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester