



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. május 28-i ülésére

Napirendi pont címe: Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft-t érintő kérdések –
Korzó területére telepített pergolákkal kapcsolatos
jogi kérdések rendezése

Készítette: Tulok Anett jegyző

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

Napirend címe: Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft-t érintő kérdések – Korzó területére telepített pergolákkal kapcsolatos jogi kérdések rendezése

Előterjesztést készítette: Tulok Anett jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 106/2026. (IV.29.) számú határozatával az alábbi döntést hozta
Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy **kerüljenek áttekintésre a Korzó borházaira kötött bérleti szerződések,**
2. a Korzó egységes arculatának kialakítása érdekében az 1. pont szerinti szerződések megszűnése vagy megszüntetése esetén **rendezni szükséges a pergolák további hasznosításának kérdését annak érdekében, hogy hosszú távon biztosított legyen az egységes megjelenés,**
3. az 1. és 2. pontok alapján – a Csetneki Ügyvédi iroda bevonásával -készüljön külön előterjesztés és javaslat a következő rendes képviselő-testületi ülésre.

Határidő: azonnal

Felelős: Ruzsa Gabriella, Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője, Csetneki Ügyvédi Iroda

A fenti döntés kapcsán megkerestük a Csetneki Ügyvédi Irodát. 2026.05.20-i válaszuk az 1. mellékletben található.

A jogi állásfoglalás értelmében a már megkötött szerződések egyoldalúan nem módosíthatók és azok tartalma utóbb nem írható felül pusztán arra hivatkozással, hogy a megkötött szerződések egyes rendelkezései esetleg eltérnek valamely korábbi önkormányzati döntésben, határozatban szereplő elvárástól.

A már megkötött szerződések tartalma egyoldalúan nem módosítható, a bérlők terhére új kötelezettség egyoldalúan nem írható elő. Nincs azonban jogi akadály annak, hogy ***a felek közös megegyezéssel, egyenként, a bérlőkkel külön egyeztetve módosítsák a szerződéseket,*** és ennek keretében a felek a bérleti jogviszony jövőbeni feltételeit rendezzék.

Pergolák elhelyezése, tulajdonjog rendezésére több jogi konstrukció elképzelhető:

1. „**lelakás**”: pergolák az Önkormányzat vagy Turisztikai Nonprofit Kft tulajdonába kerülnének azáltal, hogy azok értékét a felek a díjfizetés során elszámolják egymással
2. pergola a bérleti szerződés megszűnéséig a bérlő tulajdona marad. Majd a szerződésben előírható, hogy ***bérlet megszűnésekor kerül a bérbeadó tulajdonába*** azzal, hogy ***maradványértéken*** átveszi
3. a ***bérlő*** a jelenlegi szerződési feltételekhez képest további számára fontos ***előnyt kap***, pl. meghosszabbítják a szerződést változatlan feltételekkel és ***cserébe egy jelképes összegért a megszűnéskor a pergola tulajdonjoga a bérbeadóra átszáll,***
4. bérleti jogviszony megszűnése esetén ***köteles a távozó bérlő a pergolát az új bérlő részére, előre meghatározott vagy maradványértéken átadni.*** (gyakorlati kockázat, hogy nem ismert az új bérlő szerződéskötési hajlandósága és nem rendezi véglegesen a helyzetet sem)

Fontos annak szabályozása, hogy a pergola kizárólag az Önkormányzat, illetve a Turisztikai Nonprofit Kft. által **előre meghatározott műszaki paramétereknek megfelelően helyezhető el, továbbá bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén azt egyoldalúan nem bonthatja el, nem távolíthatja el.** Előre meg kell határozni azt is, hogy a pergolák tulajdonjoga elsősorban az Önkormányzat vagy Turisztikai Nonprofit Kft. tulajdonába kerüljön.

Az áprilisi ülésre készített előterjesztés arra tett javaslatot, hogy olyan szerződéses feltételek kerüljenek rögzítésre, mely révén a pergolák a bérleti szerződések lejártával (2027.12.31.) a város (elsősorban önkormányzat vagy a Kft.) tulajdonába kerülnének. (Ezáltal megelőzhető lenne, hogy amennyiben egy vállalkozó nem hosszabbítana szerződést a Korzón, úgy a saját tulajdonában lévő pergola elbontásával megbomlik az egységes arculat) A területhasználatért fizetendő díj mértéke – a pergola vételára alapján-kerülne meghatározásra úgy, hogy a területhasználat ideje alatt a vállalkozó részére „beszámításra kerülne”, így a vállalkozó plusz díjfizetésre nem lenne köteles ez idő alatt, ugyanakkor a díj beszámítása ellenében az eszköz önkormányzati tulajdonba kerülne.

A megvásárolt pergolák értéke 499 ezer Ft/db. Minden vállalkozó 2 db pergolát vásárolt 1.000.000 ft értékben. (Kiemelt ajánlat útján ténylegesen 350.000 Ft/db áron vásárolták).

A borházakra kötött szerződéses időtartama 2027.12.31-én jár le. 2026.06.01-2027.12.31-ig 19 hónappal számolva a beszámítás összege nagyságrendileg 37-53 ezer Ft/hó között lenne, azaz ennyivel kevesebb bérleti díjat fizetne.

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

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a Csetneki Ügyvédi Társulás állásfoglalását a Korzó borházaira kötött bérleti szerződések felülvizsgálatára és az oda telepített pergolák tulajdonjogának rendezésére vonatkozóan az előterjesztés melléklete szerint megismerte és tudomásul veszi,
2. az egységes arculat hosszú távú biztosítása érdekében a pergolákkal kapcsolatban kialakult helyzetet az alábbi jogi konstrukcióban kívánja rendezni:
 - a) *a pergolák értékét a felek a díjfizetés során az előterjesztés szerinti beszámítással elszámolják egymással, melyhez a bérleti díjba beszámítható összeget Ft-ben határozza meg*
vagy
 - b) *bérlet megszűnésekor kerül a bérbeadó tulajdonába maradványértéken*
vagy
 - c) *bérlő számára további szerződéses előnyt biztosít azzal, hogy....., melyért cserébe összegért a szerződés megszűnésekor a pergola tulajdonjoga a bérbeadóra átszáll,*
vagy
 - d) *a távozó bérlő és új bérlő közötti megállapodás előírása*
3. úgy dönt, hogy a pergola kizárólag az Önkormányzat, illetve a Turisztikai Nonprofit Kft. által előre meghatározott műszaki paramétereknek megfelelően helyezhető el, továbbá bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén azt egyoldalúan nem bonthatja el, nem távolíthatja el,
4. elvi döntést hoz arról, hogy a pergolák tulajdonjoga elsősorban
 - a) *az Önkormányzat*
vagy
 - b) *Turisztikai Nonprofit Kft. tulajdonába kerüljön*
5. felkéri az ügyvezetőt, hogy a 2-4. pontokban meghatározottak alapján folytasson egyeztetéseket a bérlőkkel és a Csetneki Ügyvédi Iroda bevonásával gondoskodjon a kapcsolódó megállapodások előkészítéséről és felhatalmazza azok aláírására.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Ruzsa Gabriella ügyvezető, Csetneki Ügyvédi Iroda

Zalakaros 2026.05.20.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester