



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. június 25-i ülésére

Napirendi pont címe: Gyógyfürdő tér 10. (Tourinform) helyiség hasznosításával kapcsolatos kérelem (VinoArt Galéria)

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása szükséges



Vlasicsné Fischl Tímea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Tárgy: Gyógyfürdő tér 10. (Tourinform) helyiség hasznosításával kapcsolatos kérelem (VinoArt Galéria) Előterjesztést készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

T. Lukács Ágnes festőművész, grafikus és borfestő kérelemmel fordult Zalakaros Város Önkormányzatához. Kérelmében előadta, hogy egy olyan, frekvenciált elhelyezkedésű önkormányzati tulajdonú helyiség bérbevételének lehetősége érdekelné, amely alkalmas lenne képzőművészeti alkotásainak, kézműves termékeinek, valamint Zalakarost népszerűsítő ajándék- és szuvenír jellegű termékeinek bemutatására és értékesítésére.

Kérelmező több éve működteti Zalakaroson a **VINOART Galériát és Műtermet**. Tevékenysége keretében saját képzőművészeti alkotásokat készít, kézműves foglalkozásokat tart, valamint csoportokat fogad. Kérelmében kiemelte, hogy **célja egy nagyobb látogatottságú helyszínen történő megjelenés, amellyel hosszú távon hozzájárulhatna Zalakaros turisztikai kínálatának bővítéséhez és színesítéséhez.**

Zalakaros központjában, a Gyógyfürdő tér 10. szám alatt található Tourinform Iroda helyisége mellett elhelyezkedő, jelenleg kerékpáros háznak helyet adó épületrész külön bejáratú pihenő-zuhanyzó és akadálymentes mosdó helyiségekkel rendelkezik. A külön bejáratú helyiség jelenleg hasznosítás alatt nem áll, elsősorban elektromos rollerek tárolására szolgál, alapterülete összesen 24,09 m². A helyiség frekvenciált elhelyezkedésére, önálló megközelíthetőségére és meglévő kiszolgálóhelyiségeire tekintettel, kisebb átalakítással alkalmas lehet a kérelemben felsorolt tevékenységek folytatására.

A Tourinform irodának is helyet adó épület bővítése a NYDOP-2009-2.1.1/F számú „Termál- Völgy- Kis-Balaton kerékpáros és ökoturisztikai szolgáltató hálózat” című pályázat keretében valósult meg a 2010-es évek elején. A projekt fenntartási időszaka már lejárt, így a támogatási szerződésből eredő fenntartási kötelezettségek az épületrész hasznosítását nem korlátozzák.

A Tourinform iroda a kapcsolódó pályázat fenntartási ideje lejártát követően, a tervek szerint várhatóan december 1-től felköltözik a Korzó épületébe, így a teljes épület megüresedhet a közeljövőben. **Célszerű átgondolni, hogy az Önkormányzat a jövőben kívánja-e más célra hasznosítani a teljes ingatlant vagy annak egyes részeit, illetve, hogy a tervezett bérbeadás és az ennek alapján megkötendő bérleti szerződés nem akadályozná-e az épülethez kapcsolódó későbbi fejlesztési, üzemeltetési vagy egyéb önkormányzati elképzelések megvalósítását.**

Jelenleg a Gyógyfürdő tér 10. szám alatti épület egészére a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft. rendelkezik hatályos bérleti szerződéssel. Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a fent ismertetett ingatlanrészt önállóan kívánja bérbe adni, úgy szükségessé válik a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft.-vel fennálló bérleti szerződés módosítása, amelyben az érintett helyiségrész kikerül a bérlemény köréből.

Ahhoz, hogy a helyiség a kérelmező által tervezett tevékenység végzésére alkalmas legyen, **szükségessé válhat annak kisebb mértékű átalakítása, illetve rendeltetésszerű használatra történő előkészítése.** Ennek keretében többek között indokolt lehet a beépített konyhabútor elbontása, a nyílászárókon elhelyezett matricák eltávolítása, valamint egyéb esztétikai vagy funkcionális jellegű munkák elvégzése. A bérbeadásról szóló döntés meghozatalával egyidejűleg **célszerű rendelkezni arról is, hogy az átalakítások és felújítási munkák költségeit az Önkormányzat vagy a leendő bérlő viseli-e, illetve, hogy azok költségei be számíthatóak e a bérleti díjba.**

Továbbá figyelembe kell venni, hogy **az épületrész nem rendelkezik önálló közműmérővel.** Az épületben a gáz, villamos energia-, víz- és szennyvízszolgáltatás tekintetében egy-egy központi mérőóra áll rendelkezésre, amelyek az egész épület fogyasztását mérik. A víz- és gázközművek szerződője jelenleg a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft., a nyilvános wc tekintetében felmerülő vízdíj költségeit pedig a társaság a Karos-Park Kft. részére részben továbbszámolja. A villamosenergia-szolgáltatás szerződője ezzel szemben a Karos-Park Kft., amelynek költségeit a két társaság egymás között megosztja. **Fentiekre tekintettel a bérbeadás esetén szükséges dönteni a közüzemi költségek bérlőre történő áthárításának módjáról.**

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 esetén, a kérelemben foglalt tevékenység biztosítása érdekében indokolt mérlegelni a bérbeadás pályázati eljárás mellőzésével történő lebonyolításának lehetőségét.

A 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

(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 és a bérbeadás egyéb feltételeiről (költségviselés, beszámítás) E tekintetben irányadó, hogy Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete egy korábbi, 274/2025. (XI.26.) sz. KT határozatában a Zalakaros Fő u. 6. sz. alatti ingatlan helyiségeinek bérleti díját **2.000 Ft + ÁFA /m²/hó** összegben határozata meg.

Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

„A” verzió

1. T. Lukács Ágnes festőművész, grafikus és borfestő kérelmét 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. elvi döntést hoz arról, hogy 1. pont szerinti kérelmező részére felajánlja a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 10. szám alatt található, jelenleg kerékpáros házként funkcionáló épületrész külön bejáratral rendelkező, összesen 24,09 m² alapterületű pihenő, zuhanyzó és akadálymentes mosdó helyiségeit azzal, hogy az ingatlanrésznek a kérelmező által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges kisebb mértékű átalakítását és annak költségeit a kérelmező viseli;
4. a 3. pont szerinti helyiség bérleti díját Ft+Áfa /m² áron határozza meg;
5. megbízza a polgármestert, hogy a 2. pont szerinti helyiséget bérlet céljából ajánlja fel a kérelmező részére a kérelemben megjelölt bemutatóterem, galéria céljára;
6. amennyiben a kérelmező a 2–4. pontban meghatározott feltételek mellett igényt tart az ingatlanrész bérbevételeire, felkéri a Hivatalt, hogy a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 10. szám alatti épületre vonatkozóan a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft.-vel fennálló bérleti szerződés szükséges módosítását készítse elő, továbbá - a Tourinform Iroda költözése esetén- az épület további hasznosítására vonatkozó javaslatokat készítsen elő.

„B” verzió

1. úgy dönt, hogy a Zalakaros, Gyógyfürdő tér 10. szám alatt található, jelenleg kerékpáros házként funkcionáló épületrész külön bejáratral rendelkező, összesen 24,09 m² alapterületű pihenő, zuhanyzó és akadálymentes mosdó helyiségeinek bérbeadására **nyilvános pályázatot ír ki;**

2. a pályázat keretében hasznosítani kívánt helyiségek bérleti díjának minimális összegét Ft + Áfa/m²/hó összegben határozza meg.
3. felkéri a Hivatalt, hogy készítse elő a kapcsolódó pályázati felhívást és felhatalmazza a polgármestert annak honlapon történő közzétételére;

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026. június 12.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester