Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-Testülete a 63/2026. (IV. 2.) számú határozatában az egységes arculat érdekében támogatta az azonos típusú pergolák kijelölt helyre telepítését, előírta a településképi véleményezési eljárás lefolytatását, és felkérte a Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a területhasználat részletes feltételeinek kidolgozására.

A 106/2026. (IV. 29.) számú határozat elrendelte a borházak bérleti szerződéseinek áttekintését és a pergolák további hasznosítására vonatkozó javaslat előkészítését a Csetneki Ügyvédi Iroda bevonásával.

A 150/2026. (V. 28.) számú határozat a pergolák tulajdonjogának átszállását a bérleti jogviszony megszűnéséhez kötötte, a piaci érték és az aktuális műszaki állapot alapján megállapított értéken. A testület elvi döntést hozott arról is, hogy a pergolák a Turisztikai Nonprofit Kft. tulajdonába kerüljenek.

A fent hivatkozott határozatoknak megfelelően a Bérlőkkel több alkalommal is történt egyeztetés, két alkalommal a Csetneki Ügyvédi Iroda bevonásával, melynek eredményeként Bérlők a mellékletben csatolt kérelemmel fordultak a Képviselő Testülethez.

A kérelemben Bérlők a Nonprofit Kft.-vel fennálló 2027. december 31-én lejáró bérleti szerződésük meghosszabítását kérik 10 évre, mely meghosszabítás első napján, 2028. január 1-jén a tulajdonukat képező pergolák tulajdonjogát térítésmentesen átadják a Nonprofit Kft.-nek.

Zalakaros Város Polgármestere Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete feladat-és hatáskörében hozott 92/2020. (V.07.) sz. határozata alapján a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft.-vel bérleti szerződést (a továbbiakban: alapszerződés) kötött 2020. június 9-én. Felek közös megegyezésével és Zalakaros Város Polgármestere 106/2021. (VI.14.) számú határozat alapján 1. sz. bérleti szerződés módosítás jött létre, figyelemmel a projekt célok teljes körű megvalósítására. A módosítással az Önkormányzat a Zalakaros, 311/1 hrsz-ú ingatlanon található rendezvénytér területét és a rendezvénytéren található, önkormányzati tulajdonú borházakat bérbe adta Bérlő részére. A határozat szerint a módosítással a bérlemény albérletbe, harmadik személynek használatba adható, az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a 106/2021. (VI.14.) sz. polgármesteri határozattal megadottnak kell tekinteni.

A felek között fennálló bérleti szerződés 2027. december 31-én lejár.

Első lépésként javaslom az Önkormányzat és a Turisztikai Nonprofit Kft. közötti bérleti szerződés meghosszabbítását 2028. január 1-jétől legalább 2037. december 31-éig, a további bérbeadás jogának biztosításával. Ez teremtené meg annak feltételét, hogy a Kft. ügyvezetője a borházak bérlőivel fennálló bérletiszerződéseket meghosszabbíthassa.

A rendezvénytér bérleti szerződésének meghosszabbítása esetén javaslom a Karos Korzó keleti oldalán működő borházak bérlői által előterjesztett kérelem elfogadását, valamint az érintett bérleti szerződések meghosszabbítását a jelenlegi futamidő lejártát követő tíz évre, 2028. január 1-jétől 2037. december 31-éig. A hosszabbítással egyidejűleg javaslom a pergolák tulajdonjogának rendezését, a bérleti díj emelési szabályainak és a kötelező nyitvatartásnak a szerződésben történő rögzítése mellett, az alábbiak szerint:

1. A bérleti szerződések meghosszabbítása. elfogadásra javaslom a Karos Korzó keleti oldalán működő borházak érintett bérlőinek kérelmét, hozzájárulva ahhoz, hogy a felek a szerződéseket közös megegyezéssel, a hatályos vagyonhasznosítási szabályok szerinti feltételek teljesülése esetén, 2028. január 1-jétől 2037. december 31-éig terjedő határozott időre meghosszabbítsák.

2. A pergolák tulajdonjoga. javaslom a Képviselő-testület a 150/2026. (V. 28.) számú határozat 2. pontjának módosítását az 1. pont szerint meghosszabbított bérleti jogviszonyokhoz tartozó pergolák tekintetében úgy, hogy tulajdonjoguk a felek írásbeli megállapodása alapján 2028. január 1-jén a Turisztikai Nonprofit Kft.-re szálljon át. A megállapodás rögzítse a pergolák azonosító adatait, a piaci érték és az aktuális műszaki állapot alapján meghatározott átvételi értéket, az elszámolás feltételeit és az átadás dokumentálását. Az értékről kialakuló vita esetén műszaki szakértőt kell bevonni.

3. A bérleti díj emelése. A bérleti díj minden év január 1-jétől, első alkalommal 2028. január 1-jétől, az előző év végén érvényes díjhoz képest a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, előző naptári évre vonatkozó éves átlagos fogyasztóiár-emelkedés mértékével nő. Nulla vagy negatív változás esetén ezen a jogcímen a díj nem változik. Három teljes bérleti év elteltével, 2031., 2034. és 2037. január 1-jén az adott évre inflációval korrigált díj további 5 százalékkal emelkedik.

4. Kötelező nyitvatartás. A bérlő minden év június 15. és augusztus 31. között, a kezdő- és zárónapot is beleértve, mindennap legalább 18.00 és 22.00 óra között köteles nyitva tartani. A Karos Korzón tartott minden rendezvény napján, az év bármely időszakában, a rendezvény kezdetétől annak befejezéséig szintén kötelező a nyitvatartása (de legalább 18:00 és 22:00 között). Mindkét szabály alkalmazandó így a bérlőnek mindkét időszakot le kell fednie. A szerződés rögzítse a rendezvények időpontjáról és azok változásáról szóló előzetes értesítés módját. Legyen lehetőség vis maior esetén a kötelező nyitvatartástól eltekinteni, illetve évente 3 alkalommal a Bérbeadó írásos engedélyével zárva lenni.

Ruzsa Gabriella sk.

ügyvezető