ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. november 26-i soros ülésére

Napirendi pont címe: **Rendezvénytéren található önkormányzati tulajdonú borházakkal kapcsolatos bérlői kérelem**

Készítette: Ruzsa Gabriella ügyvezető, 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

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. november 26-i ülésére

Napirend címe: Rendezvénytéren található borházakkal kapcsolatos bérlői kérelem

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:
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 határozatban az alábbiakról született döntés:

1. a szerződésben foglalt lejárati idő dátumától függetlenül- a jogviszony megszűnésekor – kerüljön a bérbeadó tulajdonába a tárgyi eszköz piaci értéke és aktuális műszaki állapota alapján számított értéken. Az érték meghatározásával kapcsolatos vita esetén műszaki szakértő bevonása szükséges.
2. 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,
3. elvi döntést hoz arról, hogy a pergolák tulajdonjoga a Turisztikai Nonprofit Kft. tulajdonába kerüljön

A fent hivatkozott határozatoknak megfelelően a Bérlőkkel több alkalommal is történt egyeztetés a Csetneki Ügyvédi Iroda bevonásával, melynek eredményeként **Bérlők a mellékletben csatolt kérelemmel fordultak a Képviselő-testülethez**. (1. melléklet)

A fentiekkel kapcsolatban a Turisztikai Nonprofit Kft ügyvezetője javaslatokat fogalmazott meg (2.melléklet).

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

Zalakaros Város Önkormányzata a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft.-vel bérleti szerződést kötött 2020. június 9-én, melyben a Zalakaros, 311/1 hrsz-ú ingatlanon található rendezvénytér területét és a rendezvénytéren található, önkormányzati tulajdonú borházakat bérbe adta Bérlő részére. A bérlemény albérletbe, harmadik személynek használatba adható. A felek között fennálló bérleti szerződés 2027. december 31-én lejár.

1. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a Bérlők szerződésének 10 évre történő meghosszabbítását, abban az esetben **szükséges első lépésként az Önkormányzat és a Turisztikai Nonprofit Kft. közötti bérleti szerződés meghosszabbítása a bérlőkkel a borházakra kötött szerződéssel összhangban** a további bérbeadás jogának biztosításával. Ez teremti meg annak feltételét, hogy a Kft. ügyvezetője a borházak bérlőivel fennálló bérleti szerződéseket meghosszabbíthassa.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a Karos Korzó keleti oldalán működő borházak bérlői által előterjesztett kérelem elfogadását az érintett bérleti szerződések további tíz évre, 2037. december 31-éig történő meghosszabbításával, azzal egyidejűleg javasolt a pergolák tulajdonjogának rendezése, a bérleti díj emelés szabályainak és a kötelező nyitvatartási idő szerződésben történő rögzítése.

2. Javasolt a hosszabbítás támogatása esetén, hogy a pergolák tulajdonjoga a felek a műszaki tartalmat rögzítő írásbeli megállapodása alapján **2028. január 1-jén a Turisztikai Nonprofit Kft.-re szálljon**. A megállapodás térjen ki a pergolák azonosító adataira, a piaci érték és az aktuális műszaki állapot alapján meghatározott átvételi értékre, az elszámolás feltételeire és az átadás dokumentálására. Az értékről kialakuló vita esetén műszaki szakértőt kell bevonni.

Ehhez a Képviselő-testület 150/2026. (V. 28.) számú határozata 2. pontjának módosítása szükséges, mely rögzítette, hogy a szerződésben foglalt lejárati idő dátumától függetlenül- a jogviszony megszűnésekor – kerüljön a bérbeadó tulajdonába a tárgyi eszköz piaci értéke és aktuális műszaki állapota alapján számított értéken azzal, hogy az érték meghatározásával kapcsolatos vita esetén műszaki szakértő bevonása szükséges.

3. A bérleti díj emelésére javasolja, hogy a 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 emelkedjen**. 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.**

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület több alkalommal felvetette a forgalom/bevétel arányos bérleti díjat, mellyel összefüggésben az ügyvezető véleménye:
"Véleményem szerint a forgalomarányos bérleti díj elsősorban olyan zárt vagy ellenőrzött beléptetésű helyszíneken indokolt, ahol az üzemeltető biztosítja a látogatók szinte 100%-át, és a területen belüli egységek a korlátozott fogyasztási lehetőségekből előnyt élveznek. A Karos Korzó egész évben, a nap 24 órájában szabadon látogatható, és a vendégek a rendezvényektől függetlenül, kifejezetten az ott működő vendéglátóhelyek miatt is érkeznek. A bérlők saját költségükön építik vendégkörüket, fejlesztik szolgáltatásaikat, és a rendezvények szervezéséhez, finanszírozásához, a Korzó dekoráláshoz is gyakran hozzájárulnak. A forgalomarányos díj így az általuk elért többletbevétel után is növelné a bérleti díjat. Emellett a díj alapjául szolgáló forgalom ellenőrzése többletfeladatot és költséget jelentene a bérbeadónak, és az ellenőrzés jogi kereteit is tisztázni kellene."

4. **Az ügyvezető a bérlők javaslata alapján a következő kötelezően vállalt nyitvatartási javaslatot tette:**
Bérlő minden év június 15. és augusztus 31. között, a kezdő- és zárónapot is beleértve**, minden nap 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.

Az ügyvezető fenti tájékoztatásához az alábbiakat jegyezzük meg:

A megvásárolt pergolák Bérlők által vélelmezett értéke 499 ezer Ft/db. Minden vállalkozó 2 db pergolát vásárolt. (Kiemelet ajánlat útján ténylegesen 350.000 Ft/db áron vásárolták).

A pergolák tulajdonjoga rendezése kapcsán a Csetneki Ügyvédi iroda korábban kifejtette jogi álláspontját (3. melléklet).

A bérlők jelen kérelme alapján a pergolákat térítésmentesen átadják a Turisztikai Nonprofit Kft. tulajdonába, amennyiben az Önkormányzat támogatja a bérleti szerződés további 10 évre történő meghosszabbítását. Ezen kérelemmel kapcsolatban szintén kértük a Csetneki Ügyvédi Iroda véleményét, válaszuk az alábbi:

„A mellékelt kérelemben foglaltak elfogadása elsősorban üzleti, gazdasági mérlegelést igénylő kérdés. Amennyiben a Képviselő-testület a bérlők javaslatát üzleti szempontból elfogadhatónak tartja, jogi szempontból azt szükséges megvizsgálni, hogy a tervezett ügylet összhangban áll-e a Turisztikai Nonprofit Kft.-re irányadó beszerzési szabályokkal. A kapcsolódó megállapodások ennek tisztázását követően készíthetők elő."

A Turisztikai Nonprofit Kft-re vonatkozó beszerzési szabályzat jelenleg kidolgozás alatt áll, nem állnak rendelkezésre a Kft.-nél alkalmazott irányadó beszerzési szabályok. Ugyanakkor figyelemmel szükséges lenni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírására: 11.§ (10) A **nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés** csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy **legfeljebb 15 éves határozott időre köthető**, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel

meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Zalakaros Város Önkormányzata a Zalakarosi Turisztikai Nonprofit Kft-vel 2020. június 9-én 2021.03.01. napjától határozott időre kötött szerződést a Zalakaros belterület 311/1 hrsz-ú ingatlanon található Gyógyhelyi Látogatóközpont és Rendezvénytér bérbeadásáról, mely szerződés időtartamának összhangban kell lennie a rendezvénytéren található önkormányzati tulajdonú borházakra vonatkozó szerződésekkel a harmadik fél részére történő további bérbeadás jogának biztosítása érdekében.

A fentiek alapján az eredeti szerződés kezdő időpontjára tekintettel (2021.03.01.) **a hosszabbítás legfeljebb 2036.02.28-ig szólhat a nemzeti vagyonról szóló törvény vonatkozó rendelkezései alapján**.

A bérlők a borházak előtti burkolt területet a kialakult **szokások alapján** korábban is használták, oda kiülőkkel kitelepültek a vendégek kiszolgálása és kényelme érdekében, melyért külön díj nem került felszámításra. A pergolák telepítésével a bérlők területhasználata egyértelműen megnőtt.

A város üzleti, gazdasági érdeke szempontjából javasolt megvizsgálni a következőket:

- mérlegelni, hogy a városnak mennyiben érdeke, hogy további közel 10 évre rögzítse a jelenlegi helyzetet,
- vizsgálni szükséges 2028. január 1-én a pergolák értéket, tekintettel a beszerzésük óta eltelő több mint 1 év időtartamra annak megállapításához, hogy azok tulajdonba kerülése az akkori feltételek mellett az önkormányzat gazdasági társaságának érdekével összhangban áll-e

A szerződések 2027. december 31-ig rendezettek, ezért az önkormányzatnak nem érdeke, hogy a jövőre vonatkozóan hozzon olyan vagyonát érintő hosszú távon meghatározó döntést, különös tekintettel arra is, hogy a jövő év eseményei nem ismertek. A jelen, hosszú távra ható döntést megalapozó dokumentumok és ismeretek nem állnak rendelkezésre.
A Kft. 2026 évi beszámolója és a 2027 évi üzleti terve csak 2027. évben lesz értékelhető, emellett nem ismert még az 2027. évi központi költségvetés tartalma és az önkormányzatokat érintő irányelvei sem.

A fentiek alapján a 2027. december 31-ig rendezett jogviszonyra, illetve az ismeretlen jövőbeli tényezőkre tekintettel, az önkormányzat jelenleg nincs végleges döntést hozó helyzetben. Emellett a pergolák értéke és az ügy súlya sem indokolja, hogy az önkormányzat azonnali, hosszú időtartamra (közel 10 évre) szóló döntést hozzon a vagyonát érintően.
Ezekre tekintettel javasolt, hogy a pergolák tulajdonjogának rendezésére a bérleti jogviszony megszűnésekor, 2027. dec. 31-ig kerüljön sor.

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

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a Rendezvénytéren található önkormányzati tulajdonú borházakkal kapcsolatos bérlői kérelmet az előterjesztés szerint megismerte,
2. az 1. pont szerinti kérelmet nem támogatja és a bérlők szerződését 2027. december 31-ig változatlan feltételekkel fenntartja azzal, hogy a pergolák tulajdonjogának rendezésére a bérleti jogviszony megszűnésekor, 2027. dec. 31-ig kerüljön sor,
3. úgy dönt, hogy a bérleti szerződés lejáratát követő időszakra vizsgálni szükséges a 2028. január 1-től történő további bérbeadás – mindenkori hatályos vagyongazdálkodásra és beszerzésekre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő- pályáztatásának feltételeit az alábbiak mentén:
    a. a pályázaton nyertes ajánlattevőkkel megkötendő szerződések időtartamát a városi érdekekre figyelemmel komplex szempontrendszer alapján szükséges meghatározni,
    b. az önkormányzati tulajdonban levő borházak esetleges pótlásáról vagy megvásárlásáról a jelen pont szerinti bérleti jogviszonyra vonatkozó beszerzési eljárás eredményének függvényében szükséges döntést hozni.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Ruzsa Gabriella ügyvezető, Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2026.11.16.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester