



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. október 30-ai rendes ülésére

Tárgy:

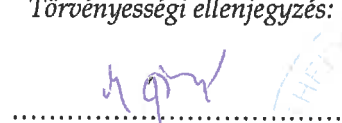
**A 2025. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása**

Előterjesztő:

  
.....  
**Dr. Tóth Gergely**  
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:


  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző



Az előterjesztést készítette:

  
.....  
**Szücsné Dr. Lancz Anita**  
jogi ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

  
.....  
**Tóth Eszter osztályvezető**  
Közgazdasági Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

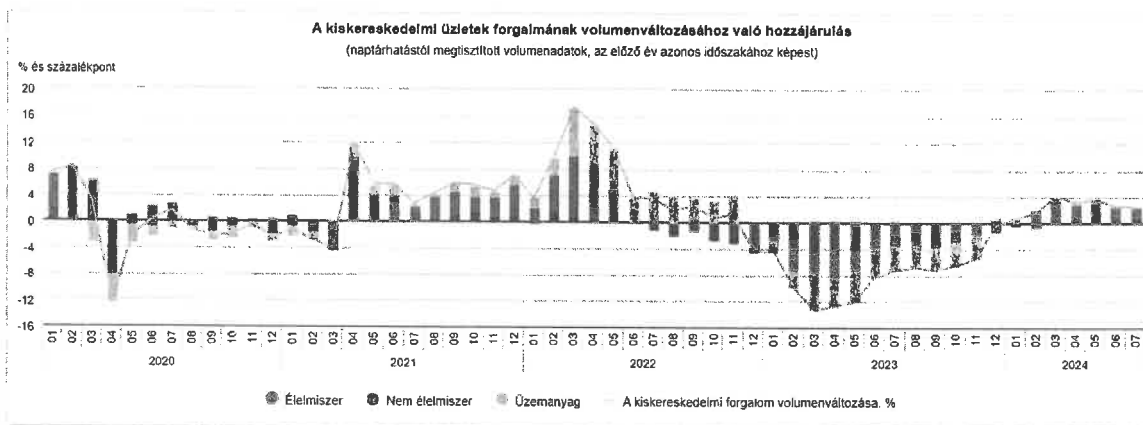
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban. Rendelet) 13. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján a Rendelet díjővezetekre és tevékenységi körökre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. (1. sz. melléklet - Rendeletkivonat)

Egy adott bérleménytípusra és övezetre a következő évben alkalmazandó minimálisan elvárt bérleti díjakat a képviselő-testület minden évben határozatban állapítja meg. (2. sz. melléklet - Hatályos díjtáblázat)

2010-től kezdődően a képviselő-testület a minimálisan elvárt helyiségbérleti díjakat nem emelte (kivéve a garázs helyiségre vonatkozó bérleti díjak, amelyek a piaci értékhez közelítő összegben lettek meghatározva), emellett jelentős mértékű szezonális kedvezményt nyújtott a legmagasabb bérleti díjú, „Kiemelt” övezetben a helyi székhellyel vagy lakóhellyel rendelkező vállalkozó bérlők számára. A rendeletben és a szerződésekben kikötött évenkénti 5 %-os díjemelési lehetőséget - a minimális díjak változatlan hagyása mellett - a minimális díj elérésének mértékén felül - a képviselő-testület a fennálló szerződéseknel nem érvényesítette.

A jövőbeni bérleti díjak meghatározásánál szükségesnek tartom figyelemmel lenni a kereskedelmi ágazatot érintő várható változásokra.

A Központi Statisztikai Hivatal elmúlt éveket összehasonlító és a 2024. év eddigi adatait tartalmazó gyorselemzése szerint 2024 júliusában a kiskereskedelmi forgalom volumene mindössze 2,5%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletekben 2,0%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 3,8%-kal nőtt, az üzemanyag-kiskereskedelemben 0,6%-kal csökkent az értékesítés volumene. A kiskereskedelmi forgalom volumene nem változott az előző hónaphoz viszonyítva. 2024. január-júliusban a forgalom volumene 2,6%-kal meghaladta az előző év azonos időszaki adatait.



Fentiek mérlegelésével a 2025. évre vonatkozó minimálisan elvárt bérleti díjak emelését nem tartom indokoltnak. Ez esetben azonban - hogy az új és régi bérlők bérleti díja között jelentős eltérés ne alakuljon ki - a Rendeletben és a bérleti szerződésekben rögzített évenkénti díjemelést ugyancsak nem javaslom érvényesíteni azon szerződések vonatkozásában, amelyeknél a jelenlegi bérleti díj a minimálisan elvárt mértékű, vagy azt meghaladja.

## II.

Az elmúlt években a képviselő-testület a keszthelyi belvárosi kereskedők kérelmének helyt adva - a gazdasági körülményekre és a megváltozott vásárlói szokásokra figyelemmel - az idegenforgalmi szezonon kívüli időszakra a keszthelyi székhellyel rendelkező bérlők számára jelentős bérleti-díjkedvezményt biztosított. Emellett egyéb más módon, így az adventi időszakban ingyenes parkolással, a sétáló utcai rendezvények anyagi támogatásával, egyéb rendezvények térítésmentes területbiztosításával is segítette az önkormányzat, hogy a belváros a helyi lakosok és a turisták kedvelt célpontja maradjon. Ennek megfelelően az október 1-jétől április 30-áig terjedő időszakra 2017 óta a képviselő-testület a fizetendő bérleti díjat a minimálisan elvárt díj átlagosan 70 %-ában állapította meg.

Ez évben a sétálóutcai kereskedők ismételten kérelemmel fordultak a képviselő-testület felé, melyben részint a fogyasztók bevásárlói szokásának megváltozására, az állandó költségek növekedésére figyelemmel kérték a helyiségek bérleti díjának éves szinten 30 %-os csökkentését úgy, hogy az idegenforgalmi szezonban magasabb összegű díj kerüljön megállapításra. A kérelmet 15 vállalkozás írta alá. (3. sz. melléklet - Kérelem)

A Kiemelt övezetben (Sétáló utca és Fő tér) az elmúlt években is alkalmazott kedvezményrel az üzletek, vendéglátóhelyek fajlagos nettó bérleti díja és a kedvezmény mértéke a következő:

szезonon kívüli kedvezményes bérleti díj %-ban:	70 %
norma szerinti bérleti díj mértéke:	3.077,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
kedvezményes bérleti díj mértéke szezonon kívül:	2.154,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
éves átlagban számított bérleti díj mértéke:	2.539,- Ft/m <sup>2</sup> /hó.

A fentiekben leírtakra tekintettel javaslom az önkormányzat tulajdonában álló helyiségeknél alkalmazott bérleti díjak összegének változatlan összege mellett a korábbi évekhez hasonlóan, a belváros kereskedelmi életének fenntartása érdekében a téli hónapokra a magasabb arányú bérleti díjkedvezmény biztosítását. A nyújtott kedvezmény korábbi években meghatározott feltételeit indokoltnak tartom kiegészíteni azzal, hogy a kedvezményre kizárólag az egész évben, ezen belül a hét legalább négy napján nyitva tartó kereskedelmi egységek üzemeltetői legyenek jogosultak.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

### **Határozati javaslat I.** **...../2024. (X. 30.) sz. képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A 2025. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az előterjesztésben foglalt indokokra tekintettel a bérleti díjak mértéke nem emelkedik, az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2025. évben megkötendő bérleti szerződésekben az alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
<b>Kiemelt</b>	4.003	3.077	2.048	1.523	800	150
<b>I.</b>	2.844	2.048	1.444	1.176	800	100
<b>II.</b>	2.305	1.523	1.176	924	800	100
<b>III.</b>	1.411	924	583	583	800	100

A már megkötött szerződésekben rögzített évenkénti bérleti díjemelést csak a fenti minimális fajlagos bérleti díj elérésének mértékéig kell érvényesíteni.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. december 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

#### Határozati javaslat II.

#### ...../2024. (X. 30.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A 2025. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” című előterjesztést, és a következő határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, „Kiemelt” övezetben önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiségek bérleti díjkezdvezményt biztosít a 2024. október 1-jétől 2025. április 30-áig terjedő időszakra oly módon, hogy a bérleti díjat a képviselő-testület vonatkozó határozatában megszabott minimálisan elvárt bérleti díj 70 %-ában kell megállapítani, amennyiben a jelenleg fizetendő bérleti díj ennél magasabb.
2. Az 1. pontban meghatározott kedvezményre kizárólag
  - a keszthelyi székhellyel vagy lakóhellyel rendelkező, valamint
  - az egész évben, ezen belül a hét legalább négy napján nyitva tartó kereskedelmi és vendéglátó egységek üzemeltetői jogosultak.
3. A képviselő-testület felkéri a helyiség-bérbeadással érintett VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetőjét és a Goldmark Károly Művelődési Központ és Könyvtár igazgatóját a helyiségbérleti díjak fentiek szerinti alkalmazására.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. április 30.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Stadler Tímea Kinga Goldmark Károly Művelődési Központ és Könyvtár igazgató

Keszthely, 2024. október 10.

Dr. Tóth Gergely  
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről  
(kivonat)**

**11. A helyiség bérleti díja**

**13. §**

- (1) A rendelet 2. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.
- (2) A rendelet 3. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjővezeteket. A helyiség abba a díjővezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.
- (3) A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéréssel (licitálással) bérleti jogot nyert bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.
- (4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 15. §-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.
- (5) Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.
- (6) A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérlet helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.
- (7) A bérleti díjat tiszszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.
- (8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet
- a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy
  - b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.
- Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.

(9) A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni

(10) Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.

(11) Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

## 2. melléklet a 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelethez

### **Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása**

#### **1. „A” bérleménycsoport**

1.1. Bárok, mulatók, játéktérmekek, kaszinók, szerencsejáték irodák

1.2. Pénzintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák

1.3. Hirdetésfelvevő helyek

#### **2. „B” bérleménycsoport**

2.1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek

2.2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatótermek

2.3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek

2.4. Légiforgalmi, utazási irodák

#### **3. „C” bérleménycsoport**

3.1. Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek

3.2. Minden olyan egyéb tevékenység, amely jelen melléklet 1., 2., 4., 5., 6. pontjában nem szerepel

#### **4. „D” bérleménycsoport**

4.1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek

4.2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek

4.3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek

4.4. Érdekképviselési regionális feladat ellátására bérelt helyiségek

5. „E” bérleménycsoport: Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek

6. „F” bérleménycsoport: Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

**Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezetek**

1. **A kiemelt övezet meghatározása:** a Kossuth L. u. Sétáló utcai szakasza (a Kossuth L. u. 1. számú és 2. számú ingatlan északi telekhatárait összekötő egyenes, és a Fő tér 1. számú és Kossuth L. u. 35. számú ingatlanok déli határvonalait összekötő egyenes által határolt terület), a Fejér Gy. u. 11. számú ingatlan nyugati határvonalának meghosszabbításáig, valamint a Kastély utca, illetve a Fő tér teljes területe a Kossuth L. u. Sörház és Helikon utca metszésvonaláig. Balaton parti terület: a vasútvonal a Balaton a Borbás V. sétány és a Sport Camping északi telekhatár vonalának meghosszabbítása által lehatárolt terület.

2. **I. övezet meghatározása:** a Deák F. u., Kossuth L. u., Mártírok u., Park u., Petőfi S. u., Lovassy S. u., Rákóczi tér, Szalasztó u., Kastély u., Sopron u., Bástya u., Pál u., Georgikon u. területe és az általuk határolt területek. Kivéve: a kiemelt övezet területe.

3. **II. övezete meghatározása:** Bercsényi u., Béri B. Á. u., Festetics u., Csárda u. a Vasútvonal, Nyárfa u., Tapolcai u., Martinovics u., Csapás u., Hévízi u., Pál u. területe és az általuk határolt területek, valamint a Mély u., Napfény sor és Keringő u. területe és az általuk határolt területek. Kivéve: a kiemelt és I. számú övezetek területét.

4. **III. övezet meghatározása:** az I. és II. övezethatárokon kívül eső területek.



2. m. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2023. október 26-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

242/2023. (X.26.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A 2024. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az előterjesztésben foglalt indokokra tekintettel a bérleti díjak mértéke nem emelkedik, az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2024. évben megköthető bérleti szerződésekben is a 2023. évben hatályban lévő alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
Kiemelt	4.003	3.077	2.048	1.523	800	150
I.	2.844	2.048	1.444	1.176	800	100
II.	2.305	1.523	1.176	924	800	100
III.	1.411	924	583	583	800	100

A már megkötött szerződésekben rögzített évenkénti bérleti díjemelést csak a fenti minimális fajlagos bérleti díj elérésének mértékéig kell érvényesíteni.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2024. december 31.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczko Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens





T.  
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

8360 Keszthely

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Alulírottak mint a keszthelyi sétálóutcán önkormányzati tulajdonú bérléménnyel rendelkező vállalkozások az alábbi kérelemmel fordulunk a tisztelt Képviselő-testülethez.

Ismételten a korábbi években már leírtak szerint előadjuk, hogy az üzletek működtetése során az elmúlt években leírt problémák változatlanul fennállnak, ezért korábbi – elfogadott - kérelmünket megismételjük. Változatlanul fennáll az a helyzet, hogy az üzletek forgalma a korábbiakhoz képest jelentősen csökkent, a szezon rövid ideig tart, abból egész évben fenntartani az üzleteket jelentős nehézséget okoz, az üzletet működtető társaságoknak, egyéni vállalkozásoknak állandó költségei ismételten jelentősen növekedtek, néhány cég kénytelen volt a munkavállalók számát csökkenteni.

Újabb problémát okoz az energiaárak jelentős emelkedése, mely szintén nehéz helyzet elé állítja a vállalkozásokat.

T. Önkormányzat előtt is ismertén egy-két éve a járványhelyzet is jelentősen befolyásolta a működést, az üzletek működését korlátozták, a háborús helyzet pedig a számos orosz turista beutazásátette lehetetlenné.

Üzleteinknek folyamatosan újabb konkurenciával kell szembenézni, mint korábbi kérelmünkben hivatkoztunk rá, az utóbbi években bevásárlóközpontok nyíltak Keszthelyen (városközponton kívül), további forgalomcsökkenést okozott a fő-téri buszmegálló áthelyezése, a forgalmi rend átalakítása, mely megnehezítette a belváros megközelítését (ezek is változatlanul fennálló problémák).

*Fentiekre hivatkozással megkérjük t. Képviselő - Testületet, szíveskedjék a helyiségek bérleti díját éves szinten 30%-al csökkenteni, szezonban ehhez képest magasabb bérleti díjat meghatározni.*

T. Képviselő testület kérelmünket elfogadva korábbi években is hozzájárult a bérleti díj csökkentéséhez, kérjük ezt a lehetőséget most is biztosítani.

Keszthely, 2024. október 10.

Tisztelettel:

**TUTTO TREND Co. KFT.**  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 14.  
Adószám: 26623209-2-20  
Cg.: 20-09-076376

Viktor László  
Földi Róbert

**WIMMER BUTIK KFT**  
8360 Keszthely  
Kossuth L. u. 22.  
Adószám: 14875629-2-20

**MONO BRAND COMMA KFT**  
8360 Keszthely  
Kisfaludy u. 7.  
Adószám: 26597443-2-20  
Cg.: 20-09-076331

Erdő Tamás

**FUSZEKLI**  
**Zoknitrend Kft.**  
8360 Keszthely, Kossuth u. 22.  
Adószám: 14138294-1-20

GG

**NONCESSO BUTIK**  
Péter Noémi e.v.  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 13.  
Adószám: 69660078-2-40  
Nyilv. tart. szám: 53501691

Székely Péter

MAGENTA BUTIK

**LIMARAJA AJÁNDÉK KFT**  
8360 Keszthely,  
Kossuth u. 12.  
Adószám: 14270859-1-20  
Telefon: +36 30/957-0918  
8360 Keszthely  
Kossuth L. u. 10.  
Adószám: 61160393-2-40

Barbora

Limara

**Breitling Sport.Kft.**  
Adószám: 27350494-2-20  
8900 Zalaegerszeg, Ady E.u. 4.

Peter Barbara

**Tóth Anikó**  
egyéni vállalkozó  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 3.  
Adószám: 66213691-2-40  
Nyilv. tart. szám: 32739489  
ES-30/377-31-21

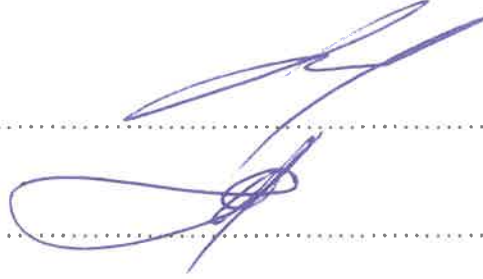
**Fehérvári Optika**  
Fehérvári László  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2.  
Adószám: 61910001-2-40  
ES-541634

Fehérvári László

Keszthely, 2024. október 10.

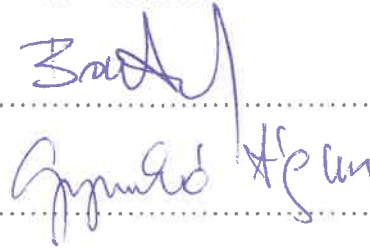
Tisztelettel:

**Rádóczy Zsolt**  
• vállalkozó ES-570268  
8360 Keszthely, Pipacs u. 24.  
Adószám: 61749591-2-40



**Pampetrics-Ital Kft.**  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 18.  
Adószám: 26192426-2-20  
Bank: 11749039-25203372

**Pampetrics-Ital Kft.**  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 24.  
Adószám: 23901957-2-20  
Cég. szám: 20-09-072586



**DINTER-OPTIKA KONTAKT BT.**  
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 30.  
Bankszámlaszám:  
12094507-00175865-00100003  
Adószám: 27603802-2-18