



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA –
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁGA

2026. április 27-i rendes ülésére

Tárgy:

**Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft.
helyiségbérleti kérelme**

Előterjesztő:

Szántó András
bizottsági elnök



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Szücsné Dr. Lancz Anita
jogi ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Dr. Németh-Papp Katalin osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Tisztelt Bizottság!

A Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. a TOP_PLUSZ-3.2.1-23-KH1-2025-00001 azonosító számú "Foglalkoztathatóság javítására és a helyi közösségek fejlesztésére szolgáló programok megvalósítása" projektjéhez helyiség igényel (fejlesztőpedagógus, szociális asszisztens és szociális munkás munkatársak elhelyezése) fordult az önkormányzathoz.

Az üres ingatlanok közül a Keszthely, Kossuth Lajos utca 45. szám alatti ingatlan északi szárnyának földszinti helyiségcsoportjában található 41,7 m² nagyságú iroda a munkavégzéshez megfelelő lenne. (1. számú melléklet: alaprajz)

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján az üres helyiségek főszabály szerint pályázati eljárás alapján kerülnek bérbeadásra. A rendelet 8. § (1) bekezdése alapján a polgármester a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság döntése alapján jogosult pályázati eljáráson kívül helyiséget bérbe adni. (2. számú melléklet: helyiségrendelet kivonat)

A 402/2025. (XI.26.) számú Képviselő-testületi határozat alapján, amely a 2026. évi helyiségbérleti díjakat tartalmazza, a „Kiemelt” övezet "C" besorolású (oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, stb. célú) helyiség egységár 2258 Ft/hó/m². (3. számú melléklet: 402/2025. (XI.26.) számú Képviselő-testületi határozat)

A helyiség nagysága 41,7 m², azonban a bejárata nem közterületre nyílik, így a helyiségrendelet 13. § (6) bekezdése alapján a bérleti díj mértéke legalább 30%, de legfeljebb 50%-os mértékkel csökkenthető. Az 50%-al csökkentett egységár 1 129 Ft/hó/m², amely így összesen 47 079 Ft/hó bérleti díjat eredményez. A bérleti díj ÁFA mentes, mivel ezen ingatlan kezelését a Hivatal végzi.

Tisztelt Bizottság!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

.../2026. (IV. 27.) számú Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága megtárgyalta a „Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. helyiségbérleti kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel hozzájárul, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Keszthely, Kossuth Lajos utca 45. szám alatti ingatlan északi szárnyának földszintjén található 41,7 m² nagyságú helyiség Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Fő tér 1., képviseli: Varga Zsófia ügyvezető) részére történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:

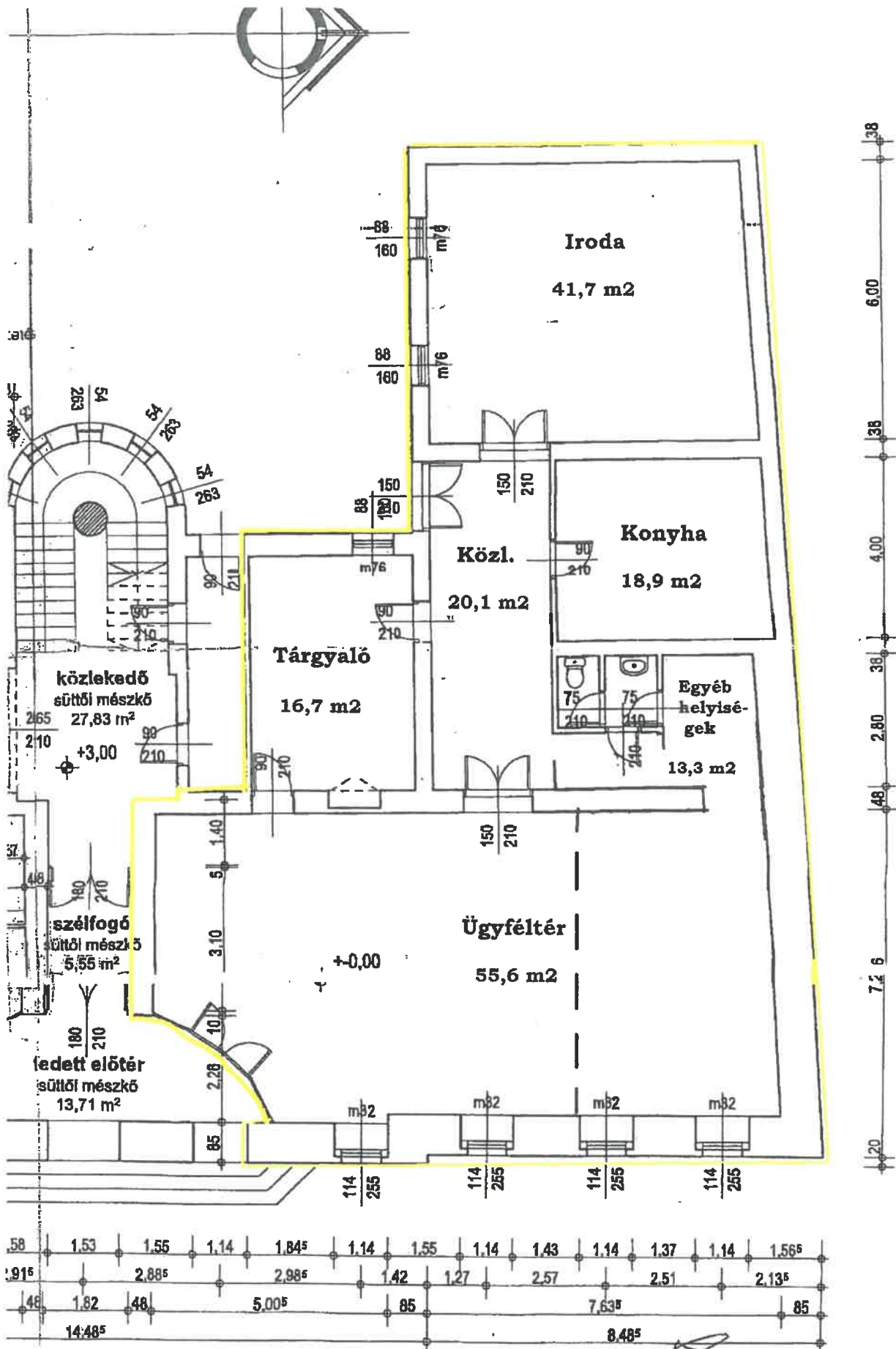
- a) a bérleti jogviszony határozott időre, a szerződés aláírásától a TOP_PLUSZ-3.2.1-23-KH1-2025-00001 azonosító számú "Foglalkoztathatóság javítására és a helyi közösségek fejlesztésére szolgáló programok megvalósítása" projekt befejezésének időpontjáig tart;
 - b) a bérleti díj mértéke nettó 47 079 Ft/hó /hó (a bérbeadás ÁFA mentes);
 - c) bérlő közüzemi költség megfizetésére nem köteles.
2. A bizottság felkéri a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: szerződéskötésre 2026. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Keszthely, 2026. április 15.

Szántó András
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke



**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről**

(kivonat)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában és használatában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeire.

2. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

- a) városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén),
- b) a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel,
- c) oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén,
- d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.
- e) az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevétele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

(3) A Keszthely, Kossuth L. u. 45. szám alatti épület, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan, a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m²-es helyiségcsoportja, a Fő tér 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlan, valamint a Keszthely, Balaton u. 17. szám alatti ingatlan esetében a képviselő-testület döntése alapján a Hivatal illetékes osztálya által előkészített bérleti, használati szerződést a polgármester jogosult aláírni..

(4) Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei használatába átadott és az alapító okiratokban rögzített ingatlanok hasznosítására vonatkozó szerződéseket a bérbeadó nevében az intézményvezető jogosult aláírni, és annak kezeléséről az intézmény, költségvetési szerv köteles gondoskodni.

(5) A (3)–(4) bekezdésekben nem szabályozott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. köti meg, valamint ellátja a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatokat Keszthely Város Önkormányzatával kötött külön szerződés alapján.

(6) A bérbeadási jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során az (1) bekezdés a)–e) pontjaiban felsoroltak kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, a kért adatok szolgáltatásával és a szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

5. Bérbeadás pályázat útján

5. §

(1) Pályázat akkor írható ki, ha Keszthely Város Önkormányzatának üres helyiség áll rendelkezésére, vagy akkor, ha a helyiség bérlőjének írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(2) A pályáztatás során az ajánlattevőtől a helyiség bérleti díjára, illetve a bérleti szerződés megkötésekor fizetendő, a helyiség rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását biztosító díjra kell ajánlatot kérni.

(3)¹ *A pályázat során az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia a bérleti díj évenként a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, tárgyévet megelőző évre vonatkozó fogyasztóiár-indexnek megfelelő százalékponttal megemelt összegének megfizetésére.*

(4)² A pályázatot a Polgármester megbízásából a Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya írja ki.

(5) A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki, illetve amely a pályázat közzétételét követően a pályázat benyújtási határidejének leteltéig a 6. § (3) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével érvényes pályázatot nyújtott be.

(6) A pályázati eljárás költségeinek fedezetére a pályázat nyertese köteles a bérleti szerződés megkötése előtt a pályázati kiírásban meghatározott pályázati díjat megfizetni.

(7) A pályázó jogosult a pályázat benyújtási határidejének letelte előtt a helyiség megtekintésére. A helyiség megtekinthetőségét a pályázat kiírójának biztosítania kell.

6. Bérbeadás pályázati eljáráson kívül

1 Az 5. § (3) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

2 Az 5. § (4) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (I. 30.) önkormányzati rendelete 34. §-ával megállapított szöveg. Az 5. § (4) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete 8. §-a szerint módosított szöveg.

8. §

- (1) A polgármester a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság döntése alapján jogosult pályázati eljáráson kívül helyiséget bérbe adni.
- (2) Eredménytelen a pályázat, ha nincs pályázó, vagy ha a pályázati kiírásra nem érkezett érvényes pályázat.
- (3) Érvénytelenné válik a pályázat, ha
 - a) a pályázatot nyert személy kötelezettségvállalását a közzététel lejártát követő három munkanap alatt nem teljesítette, vagy
 - b) a helyiségbérleti szerződést a közzététel lejártát követő további nyolc nap alatt nem köti meg.
- (4) Kétszeri eredménytelen pályáztatást követően a polgármester a Városstratégiai Bizottság döntése alapján a helyiség besorolása szerint fizetendő bérleti díjból a bérleti jogviszony első két évében 50 % kedvezményt adhat. A két kedvezményes év elteltével a továbbiakban a besorolás szerinti bérleti díj fizetendő.
- (5) Pályázati eljáráson kívül bérbe adott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésekor - a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - díjra a pályázati eljárás szabályai megfelelően alkalmazandóak.

9. Bérbeadás feltételei, időtartama

11. §

- (1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, helyiséget csak határozott időre lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama - kivéve: bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási joggal érintett helyiséget - legfeljebb 10 év, amely esetben a bérlőt újabb 5 évre előbérleti jog illetheti meg, amelyről a Képviselő-testület egyedileg dönt.
- (2) A polgármester dönt a 10 éves időtartamon belül lejáró határozott idejű szerződések meghosszabbításáról, amennyiben a bérleti szerződés feltételeit a bérlő a bérleti jogviszony alatt nem szegte meg, és az önkormányzatnak a bérleményre vonatkozóan más célú hasznosítási szándéka nincsen.

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 ráigérréssel (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 bérelt 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 tízszeresen 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.

14. §

(1) Ha valamely helyiségcsoport egyes helyiségei különböző bérleménycsoportokba tartoznak, akkor a fő rendeltetési célnak megfelelő bérleti díjtételeket kell alkalmazni a bérleménycsoportra, kivéve ha a különböző tevékenységek egyértelműen elhatárolhatók.

(2) Nem alkalmazható a 13. § (4)–(5) bekezdésben meghatározott kedvezmény azoknál, akik a bérelt helyiséget

- a) harmadik személy használatába adták, vagy
- b) nem rendeltetésszerűen – a kiutaló határozatban, illetve a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre – hasznosítják (ez a tudomásra jutástól a visszaadásig terjedő időre vonatkozik), vagy
- c) kiutaló határozat, ill. bérleti szerződés nélkül használják, vagy
- d) a helyiség privatizáció keretén belüli megszerzése esetén az önkormányzat által megjelölt profiltól a meghatározott időtartamon belül eltérően használják.

(3) A bérleti díj megállapításának módosítását a bérlő és a bérbeadó egyaránt kezdeményezheti. A bérleti díj módosított összegét a bérbeadó csak aláírt szerződés vagy jogerős bírósági döntés alapján követelheti.

15. §

A bérleti díj évenként az előző évi bérleti díj 5 %-ával emelkedik.

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

Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása

1. „A” bérleménycsoport

- 1.1. Bárok, mulatók, játéktermek, 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

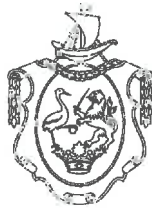
- 4.1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
- 4.2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
- 4.3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
- 4.4. Érdekképviselői regionális feladat ellátására 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 metszéspontjáig. 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



KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. november 26-ai rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

402/2025. (XI.26.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A 2026. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Az előterjesztésben foglalt indokokra tekintettel a bérleti díjak mértéke emelkedik, az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2026. évben megkötendő bérleti szerződésekben az alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m ² /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
Kiemelt	4413	3392	2258	1679	882	165
I.	3136	2258	1592	1297	882	110
II.	2541	1679	1297	1019	882	110
III.	1556	1019	643	643	882	110

2. A képviselő-testület felkéri a helyiség-bérbeadással érintett VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetőjét és a Goldmark Károly Művelődési Központ igazgatóját a helyiségbérleti díjak fentiek szerinti alkalmazására.

Határidő: folyamatos, illetve 2026. december 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Cziráki László VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa