E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. november 26-i ülésére

Tárgy: A bérlettel hasznosított beépítetlen területek bérleti díjainak felülvizsgálata

Előadó: Hellebrandt Ferenc alpolgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Bereczkiné Papp Krisztina aljegyző
Pill Eszter pénzügyi osztályvezető
Lingl Zoltán bizottsági elnök
Nagy Tamás Imre képviselő
Wirth Csaba képviselő
Kuti Zoltán ZIVU ügyvezető

Az előterjesztés előkészítésében közreműködik: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. április 30-i ülésén tárgyalta a *„Tájékoztató Zirc Városi Önkormányzat ingatlan vagyonának helyzetéről”* című előterjesztést, melyhez kapcsolódóan a 117/2025. (IV.30.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) úgy döntött, hogy vezetésemmel, továbbá Lingl Zoltán bizottsági elnök, Virth Csaba bizottsági tag, Nagy Tamás Imre bizottsági tag, illetve Kuti Zoltán ügyvezető részvételével vagyongazdálkodási munkacsoportot alakít.

A munkacsoport feladata az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes és korlátozottan forgalomképes vagyonra vonatkozó munkaanyag alapján a vagyongazdálkodási terv elfogadásához szükséges lépések és irányvonalak kijelölése és megvitatása.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. szeptember 24-i ülésén tárgyalta a Munkacsoport tájékoztatóját az addig elvégzett tevékenységéről.

Ezen napirend keretében – többek közt - az alábbiakról tájékoztattam a Képviselő-testületet:
„A 89 db belterületi beépítetlen ingatlan közül 20 db bérlettel hasznosított. A bérleti szerződések egy része határozatlan idejű, másik része határozott időre szól. ***A szerződésekben szereplő díjak 2011-től tényleges piaci viszonyok figyelembevételével nem kerültek felülvizsgálatra. Fajlagos bérleti díjként a 2,0-10,0 Ft/m^2/év közötti intervallum a jellemző, de egy-egy speciális hasznosítású ingatlanra egyedi bérleti díj is meg lett határozva. Összességében már a jelenlegi információk alapján is a bérleti szerződések teljes köre felülvizsgálatra szorul.*** *A 20 db bérlettel hasznosított ingatlanra vonatkozó éves bérleti díj összege 860.000 Ft.”*

A Képviselő-testület által felállított Vagyongazdálkodási munkacsoport áttekintette és megvitatta - az előterjesztés 1. mellékletét képező – bérlettel hasznosított beépítetlen ingatlanok bérleti díját.

Javasolom a „2026. évre javasolt” bérleti díjak (1. melléklet) megállapítását, továbbá a bérlőkkel való - ez irányú - közös megegyezéssel történő bérleti szerződés módosítás kezdeményezését.
Ezen felül javasolom - a munkacsoport döntésével összhangban – az alábbiakat:
Ha a – bérlő hozzájárulásával - szerződés-módosításra nem tud sor kerülni, akkor a bérleti szerződés kerüljön felmondásra. A rendes felmondásra a szerződésben foglaltak, illetőleg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alapján kerüljön sor.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Zirc, 2025. november 19.

Hellebrandt Ferenc
alpolgármester

Határozati javaslat:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2025. (….) határozata

a bérlettel hasznosított beépítetlen területek bérleti díjának felülvizsgálata tárgyában

1.) Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Zirc Városi Önkormányzat Bérbeadó és

a) a Zirc 22 hrsz-ú és Zirc 31 hrsz-ú,
b) a Zirc 42 hrsz-ú,
c) a Zirc 98 hrsz-ú és Zirc 100 hrsz-ú,
d) a Zirc 102 hrsz-ú, Zirc 103 hrsz-ú, Zirc 104 hrsz-ú, Zirc 105 hrsz-ú,
e) a Zirc108 hrsz-ú Zirc 110 hrsz-ú, Zirc 120 hrsz-ú,
f) a Zirc 133 hrsz-ú,
g) a Zirc 146 hrsz-ú, Zirc 149/2 hrsz-ú,
h) a Zirc 177 hrsz-ú, Zirc 178 hrsz-ú, Zirc 179 hrsz-ú és
i) a Zirc 1356 hrsz-ú

„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok/ingatlanrészek Bérlői között megkötött Bérleti szerződések (a továbbiakban: Bérleti szerződés) közös megegyezéssel történő módosítását kezdeményezi a következők bérleti díjak 2026. január 1. napjától történő változtatásával:

Sor-szám	Hrsz.	Teljes terület (m^2)	Bérelt ingatlan/ingatlanrész megnevezése	2026. január 1. napjától
a)	22	1240	kivett beépítetlen terület	10,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
	31	1814	kivett beépítetlen terület	
b)	42	1186	kivett beépítetlen terület	20,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
c)	98	5741	kivett beépítetlen terület	10,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
	100	1429	kivett beépítetlen terület	10,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
d)	102	1217	kivett beépítetlen terület	10,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
	103	1199	kivett beépítetlen terület	
	104	1077	kivett beépítetlen terület	
	105	1229	kivett beépítetlen terület	
e)	108	661	kivett beépítetlen terület	20,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
	110	1220	kivett beépítetlen terület	
	120	1064	kivett beépítetlen terület	
f)	133	1715	kivett beépítetlen terület	20,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
g)	146	2359	kivett beépítetlen terület	20,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
	149/2	1474	kivett beépítetlen terület	

h)	177	814	kivett beépítetlen terület	10,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.
	178	505	kivett beépítetlen terület	
	179	3474	kivett beépítetlen terület	
i)	1356	991	kivett beépítetlen terület (320 m^2 nagyságú része)	340,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.

2.) Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Zirc Város Polgármesterét a Bérlőkkel történő egyeztetésre, valamint az 1.) pont szerinti tartalmú Bérleti szerződés módosítások aláírására.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./ pont esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2025. december 18.

Bérlettel hasznosított forgalomképes beépítetlen területek

Előterjesztés 1. melléklete

Sor-szám	HRSZ	Terület/ m^2	Terület jellege/ Megnevezése	Cím	Tulajoni hányad	HÉSZ besorolás	Bérleti jogviszonyra vonatkozó főbb szerződéses adatok	2025. évi bérleti díj (Bruttó Ft/év)	2026. évtől javasolt
1.	22	1240	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GIP-E2	2014.01.01-től határozatlan időre szól. Bérlő: Lehel Csaba Zirc. Használata: csemetekert. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 2,50,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.	14 924	10,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
2.	31	1814	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GIP-E2			
3.	42	1186	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GIP-E2	2022.12.01-től 2027.11.30-ig tartó határozott időre szól. Bérlő: Bakonyi Csaba Zirc. Használata: facsemete termelés. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 10,- Ft/m^2/év + Áfa - évente KSH inflációval emelkedik.	21 032	20,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
4.	98	5741	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	1.) 4.200 m^2 területre: 2011.06.02-től határozatlan időre szól. 2.) 400 m^2 területre: 2011.06.24-től határozatlan időre szól. Bérlő: Varga László Zirc. Használata: nincs részletezve. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 2,00,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	5 457	10,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
5.	100	1429	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	2011.06.24-től határozatlan időre szól. Bérlő: Varga László Zirc. Használata: nincs részletezve. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 2,00,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	1 695	10,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
6.	102	1217	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	2018.10.01-től határozatlan időre szól.Bérlő: Szakács Tamás Zirc. Használata: kiskerti növénytermesztés. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 6,00,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	55 380	10,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
7.	103	1199	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
8.	104	1077	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
9.	105	1229	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
10.	108	661	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	2023.03.01.-től 2028.02.29-ig tartó határozott időre szól. Bérlő: Kovács Mihály Zirc. Használata: növénytermesztés. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 10,00,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	42 235	20,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
11.	110	1220	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
12.	120	1064	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
13.	133	1715	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	2023.01.01.-től 2027.12.31-ig tartó határozott időre szól. Bérlő: Palkovics Ferenc Zirc. Használata: kiskert és szerszámtárolás. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 10,00,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	26 561	20,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
14.	146	2359	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	2023.04.01-től határozatlan időre szól. Bérlő: Hapek László Zirc. Használata: földművelés. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 10,00,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	48 679	20,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
15.	149/2	1474	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
16.	177	814	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3	2015.12.01-től határozatlan időre szól. Haszonbérlő: Hapek László Zirc. Használata: nincs részletezve.Szerződésben meghatározott bérleti díj: 2,13,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	19 954	10,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
17.	178	505	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
18.	179	3474	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	GKSZ3			
19.	1356	991	kivett beépítetlen terület	Zirc	1/1	Vt4	ZIVU telephely melletti belső telekből 230 m^2 területre 2016.11.01. napjától határozatlan időre szól. Bérlő: Complett Autoszervíz Kft. Használata: nincs részletezve. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 170,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	81 940	340,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.
20.	2044/14	12535	kivett beépítetlen terület	Zirc, Akli	1/1	Má1	1.) 2002.04.29-2052.04.29-ig tartó határozott időre szól. 8935m^2 területre felesbérlő: Zirci Sporthorgász Egyesület. Használata: Szarvas-tó - horgászat és szabadidőpark. Bérleti díj: természetbeni. 2.) 2024.01.01. napjától határozatlan időre szól. 3600 m^2 területre bérlő: BAKONY-SZIG Kft. Használata: vállalkozásához kapcsolódó tevékenység. Szerződésben meghatározott bérleti díj: 50,- Ft/m^2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.	228 600	2.) 50,- Ft/m2/év + Áfa- évente KSH inflációval emelkedik.