

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának
2015. augusztus 26-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Az önkormányzati kezelésbe átvett nem lakáscélú bérlemények bérleti díjainak jóváhagyása

Előterjesztő: Talapka Rudolf bizottsági elnök

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta:

Tanácskozási joggal meghívott: -

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Bizottság!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 268/2015.(V.28.) számú határozatával döntött arról, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva átveszi 2015. július 1-től.

2015. július 2-án megtörtént a bérlemények helyszíni ellenőrzése és a jegyzőkönyvek felvétele az átadó Dombóvár Városi- és Lakásgazdálkodási NKft., az Önkormányzat és a bérlő képviselőjének közreműködésével. A bérleményekkel kapcsolatos dokumentumok átadása megtörtént az NKft. részéről. A Pénzügyi Iroda által kiszámlázott július havi bérleti díjak 1 kivétellel befolytak.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI.29.) önkormányzati rendelet tartalmazza a bérleményekre vonatkozó szabályokat.

A 2015. július 1-jén hatályba lépő „Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló” önkormányzati *rendelet főbb változásai*:

- A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos hatáskörét a polgármesterre ruházza át.
- A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiségtípusonként differenciált, négyzetméter egységárban határozza meg a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.
- Amennyiben a bérlőnek bérleti díj hátraléka nincs és vállalja a bérleti szerződésében szereplő díj további megfizetését, úgy a bérleti jogviszony pályáztatás nélkül meghosszabbítható, egyedileg meghatározott időtartamra.

A bérbe adható nem lakás céljára szolgáló helyiségek listáját a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Az NKft.-től átvett szerződések főbb jellemzői:

1. Bérlemények típusai:

- 12 db üzlet – 12 bérlő
- 3 db garázs – 2 bérlő, 1 üres
- 1 db üres földterület – 1 bérlő
- 1 raktár – 2 bérlő
- 1 db egyéb helyiség (Szabadság u. 8. szám alatti bérlemény) – 1 bérlő

A rendeletben szereplő 20 bérlemény közül a Szabadság u. 8. szám alatti ingatlanrész bérbeadásáról Katatics Zsuzsanna bérlő részére, a Képviselő-testület még 2014-ben döntött.

A Dombó P. u. 9. szám alatti garázs bérbeadására a bérleti díj megállapítása után kerülhet sor. Az ÖKO-DOMBÓ Kft. és a MarosInformatika Bt. 2 üzlethelyiséget bérel.

2. Bérleti díj felülvizsgálati lehetősége szerint:

- 15 esetben a szerződés tartalmazza a bérleti díj felülvizsgálatának lehetőségét
- 3 esetben szerződés nem tartalmazza a bérleti díj felülvizsgálatának lehetőségét (Illés Lajos és Boruzs Barnabás garázsbérlője, Veolia Zrt. üzlethelyiség bérlője) Mindkét garázsbérlőnél 2005. év óta változatlan a bérleti díj. Az egyik szerződés határozatlan idejű, míg a másik a bérlő eladásaig szól.

Annak ellenére, hogy a szerződések nagy része tartalmazta a bérleti díjak felülvizsgálatának lehetőségét, az NKft. nem élt ezzel a lehetőséggel. A bérlők a szerződések megkötése óta ugyanazt a bérleti díjat fizetik.

A Szemem Fénye Alapítvány részére az 57/2012.(II.23.) számú határozattal a Képviselő-testület a bérleti díjat 50%-ban határozta meg. A határozat kikötötte, hogy a szerződés legfeljebb öt évre köthető meg azzal a feltétellel, hogy az **rendes felmondással felmondható**, ha az a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. részére hátránnyal jár, valamint ha az Alapítvány a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 8. § (1) bekezdésének d) pontja, valamint 3. sz. mellékletének A/13. pontja szerint **nem igazolja**, hogy az eredménye a juttatás következtében elszámolt bevétel nélkül számítva nem lesz negatív.

A 2012. januárban megkötött szerződés óta nem került bekérésre az Alapítvány beszámolója. Az önkormányzati átvétel után az adatok bekérésre kerültek. Az Alapítvány 2013. évi adózott eredménye negatív (5.759 eFt veszteség) volt, 2014-ben viszont 30.458 eFt nyereséggel zárt a szervezet.

Javaslom a *kedvezményes bérleti díj felülvizsgálatát*, arra való hivatkozással, hogy a nem dombóvári székhelyű Alapítvány árbevétele 2014. évben 188.164 eFt volt.

Azoknál a szerződéseknel, ahol nincs lehetőség a bérleti díjak felülvizsgálatára, ott a szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetése után, új szerződés megkötésével van lehetőség a szerződés módosítására.

3. Szerződésben kikötött kaució szerint:

7 bérlő esetében történt kaució kikötése, ezek pénzügyi elszámolása folyamatban van az NKft.-vel. A kaucióval rendelkező bérlők pontos fizetők. A rendelet módosítását kezdeményeztük a kaució előírására vonatkozóan.

4. Szerződés lejáratára szerint:

Az NKft.-től átvett nem lakáscélú helyiségek bérleti szerződése az alábbiak szerint járnak le:

2015-ben 3 db, 2016-ban 2db, 2017-ben 3db, 2018-ban 5db, és 2019-ben 2db, 2020-ban 1db szerződés jár le. 1 bérleti szerződés határozatlan idejű, 1 pedig a

bérlemény eladásáig szól.

5. Bérleti díj hátralék szerint:

A bérlemények átvételekor bérleti díj hátraléka két bérlőnek volt – akik nem rendelkeznek kaucióval – a Szemem Fénye Alapítvány két havi bérleti díjjal tartozik (+ 2 havi még ki nem számlázott díj), Orsós Józsefné az Arany J. tér 4. szám alatti raktárépület egy részének bérlője 21 havi bérleti díj hátralékot halmozott fel.

A hátralékos bérlők részére felszólító levél lett kiküldve, az utóbbi bérlemény bérleti szerződése felmondásra kerül az Önkormányzat által.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. **törvény** szerint:

36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

*43. § (1) Állami vagy önkormányzati helyiség esetén a **határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható**, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.”*

Az előterjesztés készítését az indokolta, hogy

- 2015.09.30-án lejár az első átvett bérleti szerződés,
- az önkormányzat élhet a bérleti díj változtatásának jogával,
- a bérlemények közé júliusban bekerült garázsuk meg kell határozni a bérleti díját, hogy a rendelet szerinti pályázati kiírás megtörténhessen.

A Rendelet szerint a bérleti díj legalacsonyabb összegét a Bizottságnak helyiségtípusonként differenciált, négyzetméter egységárban kell meghatározni, annak kikötésével, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

Az Nkft. által megállapított bérleti díjak a helyiségek típusaként:

Üzletek:

Bérlő neve	Bérlemény címe	Bérlemény területe m ²	Bérleti díj Ft/m ² /hó
Komlódiné O. Julianna	Gyár u. 16.	44 *	910 / 245*
T és TN Kft.	Hunyadi tér 2.	11,4	1200
Habuczki Jánosné	Hunyadi tér 30-32.	32	1724
MarosInformatika Bt.	Hunyadi tér 30-32.	25 és 23	1160 és 1000
Dr. Békefi Nóra	Hunyadi tér 30-32.	35	800
Szemem Fénye Alapítvány	Hunyadi tér 30-32.	33	500 (50%)
Hajdú Róbert	<i>Hunyadi tér 34/B.</i>	55	1182
Dr. Székely Attila	Pannónia út 7.	39	495
Veolia Zrt.	Pannónia út 7.	118	423
ÖKO-DOMBÓ KFT.	Ady u. 8	59	1017
Lehőcz Lászlóné	Bajcsy-Zs. u.	30	1300

*: A szerelvénybolt a valóságban használja az udvarban lévő 3 raktárt is (+ 119m²)

Mint látható még az azonos műszaki adottságú Hunyadi téri üzletek bérleti díjai is igen nagy szórást mutatnak. Habuczki Jánosné jegyzőkönyvben kérte a bérleti díj mérséklését.

Szintén engedményt kért a vasútállomásnál található bolt üzemeltetője. A bérleti díj mérséklését azzal indokolta, hogy a dohányértékesítés kiesése és a környező dolgozói létszám csökkenése miatt nem tudják igazdálkodni a bérleti díjat.

A T és TN Kft. képviselője az üzlethelyiség átvételekor jelezte, hogy szeretné az üzlethelyiséget bővíteni és bérelni, a hátsó (jelenleg használaton kívüli buszváró) helyiséget is igénybe venni. A bérleményben nincs vízvételzési lehetőség és mellék helyiség. A bérlő a közeli városi nyilvános WC-t használja. Emiatt ennél a bérleménynél javasolt a Hunyadi téri bérleményeknél alacsonyabb bérleti díj megállapítása.

Javaslat:

A belvárosi üzletek (Hunyadi tér, Pannónia út, Ady u.) havi bérleti díját 1200,- Ft/m²/hóban (ÁFA mentes) célszerű megállapítani, olyan kikötéssel, hogy évente az infláció mértékével változik.

A Hunyadi tér 2., Gyár u. 16. és a Vasútállomáson lévő bérlemény bérleti díját 1.000,- Ft/m²/hóban javaslom megállapítani.

Garázsok:

Bérlő neve	Bérlemény címe	Bérlemény területe m ²	Bérleti díj Ft/m ²
Illés Lajos	Park u. 3/B.	17	370
Boruzs Barnabás	Pannónia út 23-29.	17	437
üres	Dombó P. u. 9.	18	

A garázsok bérleti díjai arányban vannak egymással, mivel a Park utcai garázsban nincs áram.

Javaslat:

Bérleti díj inflációt követő előírása. A Dombó P. utcai garázs bérleti díját a Pannónia utcai garázs díjával azonos mértékben meghatározni.

Földterület:

Bérlő neve	Bérlemény címe	Bérlemény területe m ²	Bérleti díj Ft/m ²
Lichtenberger Tibor	Arany J. tér 26.	288	34

Javaslat:

Bérleti díj inflációt követő előírása.

Raktár:

Bérlő neve	Bérlemény címe	Bérlemény területe m ²	Bérleti díj Ft/m ²
Felmondás alatt	Arany J. tér 4.	80	100
Virág Borbála	Arany J. tér 4.	30	100

Javaslat:

Bérleti díj inflációt követő előírása.

A megállapított bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket, ennek figyelembevételével kérem a Tisztelt Bizottság támogatását az alábbi határozati javaslat elfogadásához.

Határozati javaslat

Nem lakás céljára szolgáló bérlemények bérleti díjának megállapításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében szereplő alábbi nem lakás céljára szolgáló helyiségek legalacsonyabb bérleti díját 2015. szeptember 1-jétől a következők szerint határozza meg, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik:
 1. A Hunyadi téri, a Pannónia úton lévő és az Ady utcai üzlethelyiség havi bérleti díja 1200,- Ft/m²/hó
 2. A Hunyadi tér 2. , a Gyár u. 16. és a Bajcsy Zsilinszky utcai (vasútállomáson lévő) üzlethelyiségek bérleti díja 1.000,- Ft/m²/hó
 3. A Park u. 3/B. szám alatti garázs bérleti díja 370,- Ft/m²/hó, a Pannónia út 23-29. és a Dombó P. u. 9. szám alatti garázsok bérleti díja 430,- Ft/m²/hó
 4. Az Arany J. tér 26. szám alatti üres földterület bérleti díja 34,- Ft/m²/hó
 5. Az Arany J. tér 4. szám alatti raktárépület bérleti díja 100,- Ft/m²/hó.
2. A Bizottság felkéri a polgármestert a bérleti szerződések módosítására.

Határidő: 2015. november 30. – szerződések módosítása

Felelős: Bizottsági elnök

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Talapka Rudolf
bizottsági elnök