



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. október 29-ei rendkívüli ülésére

Tárgy:

2019. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Szücsné Dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület minden évben meghatározza az egyes bérleménytípusokra vonatkozó, következő évben alkalmazandó minimálisan elvárt helyiségbérleti díjakat, és már több éve dönt a szezonon kívül adandó bérleti díj kedvezményekről is.

I.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeit a 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet szabályozza. A rendelet többek között meghatározza az azonos díjfizetési kategóriába tartozó bérleménytípusokat és a településen belüli fekvés szerinti övezeteket, továbbá meghatározza a bérleti díj évenkénti emelésének mértékét is (5%), ami a megkötött bérleti szerződésekben is kikötésre került. (1. melléklet: *rendeletkivonat*) Az adott bérlemény típusra és övezetre a következő évben alkalmazandó minimálisan elvárt bérleti díjakat a képviselő-testület minden évben határozatban állapítja meg. (2. melléklet: *hatályos díjtáblázat*)

2010-től kezdődően a képviselő-testület a minimálisan elvárt helyiségbérleti díjakat nem emelte, sőt, jelentős mértékű szezonális kedvezményt is adott a legmagasabb bérleti díjú kiemelt övezetben a helyi illetőségű bérlők számára. A rendeletben és a szerződésekben kikötött díjemelési lehetőséget – a minimális díjak változatlan hagyásával együtt – a képviselő-testület a fennálló szerződéseknel sem érvényesítette.

A jövőbeni bérleti díjak meghatározásánál célszerű figyelemmel lenni a kereskedelmi ágazat várható változásaira, valamint más településeken alkalmazott bérleti díjakra is. A Központi Statisztikai Hivatal 2018. első félévét tartalmazó lezárt elemzése szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene az előző év azonos időszakához képest szinte minden főbb árucsoportban emelkedett, és az elkövetkező idősakra is feltételezhető a kiskereskedelmi forgalom növekedése, ami a kereskedelmi célú ingatlanok keresletére és piaci bérleti díjára is pozitív hatással lehet. A GKI Gazdaságkutató Zrt. kutatásai szerint a GDP várható emelkedése a jövő évre vonatkozóan 3,2 %, ezen belül a kereskedelemé 4 %, a gazdaság szereplőinek és a fogyasztóknak a forgalom növekedésére és a vásárlási lehetőség változására vonatkozó megítélése hullámzó, hosszabb időszakot nézve lényegében változatlan.

A bérleti díjak megállapítása vonatkozásában más Balaton-parti települések önkormányzatai nem a keszthelyi gyakorlat szerint járnak el, így összehasonlítható adat nem áll rendelkezésre. Balatonfüreden, Siófokon és Fonyódon a helyiség értékbecslési adatából kiindulva állapítják meg a bérleti díjat, mindig egyedi képviselő-testületi döntés alapján kerül kiírásra a pályázat az üres helyiségek vonatkozásában. Nem Balaton-parti települések esetében már van összehasonlítható adatunk. Így például míg Keszthelyen a kiemelt övezetnek számító Sétáló utcán és Fő téren az üzletek fajlagos bérleti díja nettó 3077 Ft/m²/hó, addig belvárosi üzletnél a fajlagos bérleti díj Tapolcán 1430 Ft/m²/hó, Zalaegerszezen 2745,- Ft/m²/hó.

A nem önkormányzati tulajdonú, piaci alapon kiadásra kerülő keszthelyi üzlethelyiségek bérleti díjai nagyságrendileg megegyeznek az önkormányzat által alkalmazott díjtételekkel. Az online felületeken (pl. www.ingatlan.com) elérhető hirdetések alapján a frekvenciált helyen lévő üzlethelyiségek bérleti díjának m² árai 2.000,- és 4.700,- Ft között mozognak. (3. sz. melléklet: *hirdetések*)

A VÜZ Nonprofit Kft, mint a helyiségbérlemények vagyongazdálkodója sem javasolja a nem lakás célú helyiségbérlemények m² árainak 2019. évben történő megváltoztatását. Göncz Attila ügyvezető igazgató álláspontja szerint mind a bérleti díj kedvezmények, mind a belvárosi parkolási rend (első óra 20 Ft) segíti a belvárosi kereskedők működését. Továbbá az önkormányzati üzlethelyiségek bérlőinek 98 %-a díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, ami ugyancsak nem indokolja a bérleti díjak mértékének csökkentését. (4. sz. melléklet: *ingatlankezelői vélemény*)

Fentiek mérlegelésével a 2019. évre vonatkozó minimálisan elvárt bérleti díjak emelését nem javaslom. Ez esetben azonban - hogy az új és régi bérlők bérleti díja között eltérés ne alakuljon

ki - a hivatkozott önkormányzati rendeletben és a bérleti szerződésekben rögzített évenkénti díjemelést sem célszerű érvényesíteni azon szerződések vonatkozásában, amelyeknél a jelenlegi bérleti díj a minimálisan elvárt mértékű, vagy azt meghaladja.

Éves szinten a helyiségbérleti díjak közel nettó 60 millió Ft bevételt tesznek ki, így amennyiben az önkormányzat a minimálisan elvárt bérleti díjakat változatlanul hagyja, és a hivatkozott önkormányzati rendeletben, valamint a szerződésekben meghatározott 5%-os díjemelést sem érvényesíti, úgy mintegy 3 millió Ft lehetséges bérleti díj bevételről mond le, azaz önkormányzatunk ekkora összegben támogatná ismét a helyi vállalkozásokat.

Képviselői indítványra az üresen álló önkormányzati helyiségekkel kapcsolatos tájékoztatást jelen előterjesztés keretében, az alábbiak szerint adom meg.

A belvárosban (Fő tér és Kossuth L. utca) üresen álló helyiségek az alábbiak:

| | | | |
|---------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|
| Kossuth u.2. | 20 m ² | garázs | felújítandó |
| Kossuth u.2. | 59 m ² | pince | erősen leromlott |
| Kossuth u.3. | 72 m ² | udvari helyiség | felújítandó |
| Kossuth u.14. | 97 m ² | udvari helyiség | erősen leromlott |
| Kossuth u.22. | 54 m ² | udvari helyiség | erősen leromlott |
| Kossuth u.22. | 78 m ² | udvari helyiség | erősen leromlott |
| Kossuth u.31. | 119 m ² | volt fehérnemű üzlet | tetőszerkezet cserére szorul |
| Kossuth u.41. | 141,46 m ² | volt bankfiók | pályáztatás alatt van |

A felsorolásból is látható, hogy az üres belvárosi helyiségek szinte mindegyike udvari helyiség. Műszaki állapotuk erősen leromlott, felújításuk csak jelentős ráfordítással valósítható meg. Az utcafronti üzletek közül a Kossuth u. 31. szám alatti (volt fehérnemű) üzlet 2018. áprilisa óta áll üresen. Az ingatlan tetőszerkezete teljes körű felújítást igényel, az üzlethelyiség csak ezt követően adható ki. A Kossuth u. 41. szám alatti (volt bankfiók) helyiség bérletére vonatkozó pályázat egy alkalommal eredménytelenül zárult, a pályázati kiírás megjelenése azóta is folyamatos. Az ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás a helyben szokásos fórumokon (Keszthely TV, Zalai Hírlap, Balatoni Krónika) kívül a www.ingatlan.com felületen is megjelent.

II.

A keszthelyi belvárosi kereskedők kérelmének helyt adva - a gazdasági körülményekre és a megváltozott vásárlói szokásokra figyelemmel - a képviselő-testület az idegenforgalmi szezonon kívüli időszakra a keszthelyi székhellyel rendelkező bérlők számára jelentős bérleti díj kedvezményt biztosított az elmúlt években. Emellett egyéb más módon, így az adventi időszakban ingyenes parkolással, a sétáló utcai Street Fesztivál anyagi támogatásával, egyéb rendezvények térítésmentes területbiztosításával és parkolási lehetőségével is segítette az önkormányzat, hogy a belváros a helyi lakosok és a turisták kedvelt célpontja legyen. Az üzletek bérleti díj kedvezményére vonatkozó legutóbbi határozat szerint 2017. október 1-től 2018. április 30-ig terjedő időszakra a hivatkozott hatályos díjtáblázat 70%-ában határozta meg a fizetendő bérleti díjat a képviselő-testület. (5. melléklet: 261/2017.(X.26.) képviselő-testületi határozat) A kedvezmény kb. 20 bérlőt érint. Az érintett helyiségbérlők az idén beadott kérelmükben is 30%-os kedvezményt kértek. (6. melléklet: kérelem) A kiemelt övezetben (Sétáló utca + Fő tér) az elmúlt években is alkalmazott kedvezménnyel 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 ² /hó |
| kedvezményes bérleti díj mértéke szezonon kívül | 2.154,- Ft/m ² /hó |
| éves átlagban számított bérleti díj mértéke | 2539,- Ft/m ² /hó |

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
..../2018. (X. 29.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2019. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2019. évben megkötendő bérleti szerződésekben a 2018. évben is hatályban lévő alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

| | Díjak (Ft/m ² /hó + ÁFA) | | | | | |
|----------------|-------------------------------------|-------|-------|-------|-----|-----|
| | A | B | C | D | E | F |
| Kiemelt | 4.003 | 3.077 | 2.048 | 1.523 | 583 | 150 |
| 1 | 2.844 | 2.048 | 1.444 | 1.176 | 441 | 100 |
| 2 | 2.305 | 1.523 | 1.176 | 924 | 441 | 100 |
| 3 | 1.411 | 924 | 583 | 583 | 441 | 100 |

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

Határidő: folyamatos, illetve 2019. december 31.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

Határozati javaslat II.
..../2018. (X. 29.) sz. Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2019. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” című előterjesztést, és a következő határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, „Kiemelt” övezetben lévő önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiségek keszthelyi székhellyel rendelkező bérlői számára bérleti díj kedvezményt ad a 2017. október 1-től 2018. április 30-ig terjedő időszakra, oly módon, hogy a bérleti díjat a képviselő-testület vonatkozó határozatában megszabott minimálisan elvárt bérleti díj
„A” változat 75%-ában
„B” változat 70%-ában
kell megállapítani, amennyiben a jelenleg fizetendő bérleti díj ennél magasabb.
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 2019. április 30.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

Csengei Ágota, a Goldmark Károly Művelődési Központ igazgatója

Keszthely, 2018. október 25.

Ruzsics Ferenc
polgármester