



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. október 25-ei soros 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 időszekekre 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 értékebecslési 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/m<sup>2</sup>/hó, addig belvárosi üzletnél a fajlagos bérleti díj Tapolcán 1430 Ft/m<sup>2</sup>/hó, Zalaegerszegen 2745,- Ft/m<sup>2</sup>/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](http://www.ingatlan.com)) elérhető hirdetések alapján a frekvenciált helyen lévő üzlethelyiségek bérleti díjának m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> árának 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 m2	garázs	felújítandó
Kossuth u.2.	59 m2	pince	erősen leromlott
Kossuth u.3.	72 m2	udvari helyiség	felújítandó
Kossuth u.14.	97 m2	udvari helyiség	erősen leromlott
Kossuth u.22.	54 m2	udvari helyiség	erősen leromlott
Kossuth u.22.	78 m2	udvari helyiség	erősen leromlott
Kossuth u.31.	119 m2	volt fehérnemű üzlet	tetőszerkezet cseréire szorul
Kossuth u.41.	141,46 m2	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](http://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 <sup>2</sup> /hó
kedvezményes bérleti díj mértéke szezonon kívül	2.154,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
éves átlagban számított bérleti díj mértéke	2539,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat I.**  
**..../2018. (X. 25.) 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 <sup>2</sup> /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
<b>Kiemelt</b>	4.003	3.077	2.048	1.523	583	150
<b>1</b>	2.844	2.048	1.444	1.176	441	100
<b>2</b>	2.305	1.523	1.176	924	441	100
<b>3</b>	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. 25.) 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 Múvelődési Központ igazgatóját a helyiségbérleti díjak fentiek szerinti alkalmazására.

Határidő: folyamatos, illetve 2019. április 30.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közigazgatási osztályvezető)

Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

Csengei Ágota, a Goldmark Károly Művelődési Központ igazgatója

Keszthely, 2018. október 17.

Ruzsics Ferenc  
polgármester