



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. március 31-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Helyiségbérleti ügyek

Előterjesztő:

Nagy Bálint
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

A Keszthely, Kossuth u. 41. sz. alatti, 115 m² (81 m² földszint és 34 m² emelet) nagyságú, vendéglőként üzemelő („Fő téri Kisvendéglő”) helyiségcsoportot korábban az Ákos Fortuna Kft. 2013. november 26-ától bérelte, a bérleti jogviszony – bérleti és közüzemi díjtartozás miatt - 2018. október 31. napjára felmondásra került, a bérlő a helyiséget a VÜZ Nonprofit Kft. részére visszaadta.

A képviselő-testület a 191/2018. (VI. 28.) sz. határozatában úgy döntött, hogy városérdekből, az ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az üzlethelyiség a vonatkozó képviselő-testületi határozattal megállapított fajlagos bérleti díjhoz mérten az első és második évben 50 %, a 3-5. évben 25% bérleti díjkedvezmény biztosításával kerüljön meghirdetésre. (2. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Ezt követően 2019. január 22-én a Villa Hostel Vendéglátó Kft. (8380 Hévíz, Veres Péter utca 36.) részére került bérbeadásra a helyiség, a jogviszony azonban a felújítási és átalakítási munkálatok elhúzódása, valamint a járványügyi tilalmak miatt nem volt hosszú életű, a bérlemény 2021. augusztus 2-án került visszaadásra a bérbeadó részére.

A helyiség bérleti díja az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2. és 3. sz. melléklete, valamint a jelenleg érvényes bérleti díjakat meghatározó 285/2021. (X. 28.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban Határozat) alapján az alábbiak szerint alakul:

- a helyiség összesen 115 m² nagyságú (földszinti rész 81 m², emelet 34 m²),
- kiemelt övezet esetén a fajlagos díj 3.077,- Ft/m²+ÁFA/hó, ennek megfelelően a földszinti rész bérleti díja (81 m²) 249.237,- Ft+ÁFA/hó,
- emeleti helyiség esetén a fajlagos bérleti díjből 50 % kedvezmény biztosítható a Rendelet alapján, így 1.539,- Ft/m²+ÁFA/hó fajlagos díjjal számolva az emeleti rész bérleti díja (34 m²) 52.326,- Ft+ÁFA/hó.

A Rendelet és a Határozat szerinti elvárt bérleti díj összesen 301.536,- Ft+ÁFA/hó.

(1. sz. melléklet – Jogszabálykivonat és képviselő-testületi határozat)

A képviselő-testület a 191/2018. (VI. 28.) sz. határozatában döntött úgy a képviselő-testület, hogy városérdekből, az ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az üzlethelyiség a vonatkozó képviselő-testületi határozattal megállapított fajlagos bérleti díjhoz mérten az első és második évben 50 %, a 3-5. évben 25% bérleti díjkedvezmény biztosításával kerüljön meghirdetésre. (2. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A Rendelet 2. § (2) a) pontja értelmében a képviselő-testület jogosult a rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérni, különösen városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén).

A Kossuth Lajos u. 41. szám alatti északi helyiségcsoport esetében elmondható, hogy a korábbi vendéglátó funkcióra tekintettel az alapterületének nagy része kiszolgáló jellegű, a tényleges vendéglátás (vendégtér) céljára a vonatkozó népegészségügyi előírásokra tekintettel csak részlegesen hasznosítható, így módon a bérleti díj összege az átlagosnál nehezebben kitermelhető. A város életében ugyanakkor fontos érdek fűződik a Fő tér forgalmának fellendítéséhez és a sétáló utca kereskedelmi és turistaforgalmának kiterjesztéséhez, ezért javaslom a bérlemény díjainak áttekintését és az elérni kívánt célok érdekében vállalkozásélénkítő kedvezmény biztosítását.

Fentiekre figyelemmel a helyiségcsoport tekintetében az első két évben javaslom 60 %-os bérleti díjkedvezmény biztosítását, mely azt követően két évente 20-20 %-kal csökken. Javaslomat arra alapozom, hogy a tapasztalatok szerint egy vállalkozás elindításához és a forgalom fellendítéséhez legalább ilyen hosszúságú időszak szükséges.

A fentieknek megfelelően a javasolt bérleti díj összege az alábbiak szerint alakul:

Bérleti díjak összege (kedvezmény mértéke)	Fizetendő bérleti díj Északi helyiség (115 m²) (Ft+ÁFA/hó)
Elvárt bérleti díj	301.536
1-2. év (60 %)	120.614
3-4. év (40 %)	180.922
5. év (20 %)	241.229

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
...../2022. (III. 31.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Helyiségbérleti ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva városérdekből (kiemelten az ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából) a képviselő-testület hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 41 sz. alatti ingatlan északi oldalán található 115 m² alapterületű helyiség pályázati eljárás keretében történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:
 - a bérlet időtartama a szerződéskötéstől számított 5 év, mely a bérlőnek a jogviszony lejáratakor tett nyilatkozata esetén – amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljes körűen eleget tett – a felek közös megegyezésével további 5 évvel meghosszabbítható;

- a bérleti díj összege kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység céljára szolgáló bérlet esetében 301.536,-Ft+ÁFA/hó;
- a bérlő a 285/2021. (X. 28.) számú képviselő-testületi határozat alapján megállapított bérleti díjból az első két évben 60 %, a harmadik és negyedik évben 40 %, míg az ötödik évben 20 % kedvezményre jogosult;
- a fizetendő bérleti díj összege a jelen határozatban megállapított összeghez mérten az első öt évben nem emelkedik;
- a pályázatra benyújtott ajánlatok elbírálása során előnyt élvez az az ajánlattevő, aki vállalja az egész évben történő nyitva tartást, vendéglátó, kereskedelmi tevékenység esetén pedig a június 1.-augusztus 31. közötti időszakban a legalább 22.00 óráig történő nyitva tartást;
- egyéb feltételek tekintetében Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelete előírásai az irányadóak, illetve a rendeletben nem szabályozott kérdésekben bérbeadó és bérlő szabadon állapodik meg.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárással és a helyiség bérbeadásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. március 23.

Nagy Bálint
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről
(egységes szerkezetben)
(KIVONAT)**

¹Keszthely 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.

I. Fejezet

**Általános rendelkezések
A rendelet hatálya**

1. §

²A rendelet hatálya kiterjed a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában és használatában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeire.

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2. §

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

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) ³Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2)⁴ 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,

¹ Módosította a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. január 31. napjától.

² Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

³ Beillesztette a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

⁴ Módosította a 9/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. február 28-tól.

d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.

e) ⁵az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevitele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

(3)^{6 7 8 a.)}

c.)⁹ A 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.

(4)¹⁰ A bérbeadói 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.

2. számú melléklet

Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása

"A"

1. Bárok, mulatók, játéktermek, kaszinók, szerencsejáték irodák
2. Pénzintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák
3. Hirdetésfelvevő helyek

"B"

1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek
2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatóterem
3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek
4. Légiforgalmi, utazási irodák

"C"

1. ¹¹Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek
2. ¹²Minden olyan egyéb tevékenység, amely az "A", "B", "D", "E", "F" pontban nem szerepel,

"D"

1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
4. Érdekképviseleti regionális feladat ellátására bérelt helyiségek

"E"

Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek

⁵ Beillesztette a 3/2015. (I. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 1-től.

⁶ Módosította a 16/2010. (VII. 30.) rendelet. Hatályos 2010. július 30-tól.

⁷ Módosította az 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. február 1. napjától.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2021. január 1. napjától.

⁹ Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. január 1. napjától.

¹⁰ Módosította a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

¹¹ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

¹² Módosította a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

"F"¹³

Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

3. számú melléklet

Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezetek

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.

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., Bástyá u., Pál u., Georgikon u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt övezet területe.

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.

III. övezet meghatározása: az I. és II. övezethatárokon kívül eső területek.

¹³ Beillesztette a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. október 28-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

285/2021. (X. 29.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2022. évi helyiségbérleti díjak meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2022. évben megkötendő bérleti szerződésekben a 2021. 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
I.	2.844	2.048	1.444	1.176	441	100
II.	2.305	1.523	1.176	924	441	100
III.	1.411	924	583	583	441	100

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

Határidő: folyamatos, illetve 2022. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles

Tóth Ibolya
testületi referens





2. sz. MELLÉKLET

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2018. június 28-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

191/2018. (VI. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthely, Kossuth L. u. 41. szám alatti helyiség hasznosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete - az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) a) bekezdése alapján, városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából) felkéri a polgármestert az üzlethelyiség pályázat útján való bérbeadására - elsősorban kereskedelmi és vendéglátó tevékenység céljára - az alábbi feltételek mellett:

- a) bérlet időtartama a szerződéskötéstől számított 5 év, további 5 év előbérleti jog biztosításával;
- b) bérlő a 260/2017. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított fajlagos bérleti díjakból az alábbi mértékű kedvezményre jogosult:
 1. év: 50 %
 2. év: 50 %
 3. év: 25%
 4. év: 25%
 5. év: 25% bérleti díjkedvezmény;
- c) a fizetendő bérleti díj a szerződéskötéstől számított 5 éven belül nem emelkedik;
- d) bérlő a helyiségben megvalósítani kívánt tevékenység céljának megfelelő, bérbeadóval egyeztetett átalakítás idejére, de legfeljebb 60 nap időtartamra mentesül a bérleti díj fizetési kötelezettség alól;
- e) az ajánlat elbírálásánál előnyt élvez az az ajánlattevő, aki vállalja az egész évben nyitva tartást, és vendéglátó, kereskedelmi tevékenység esetén június 1 - augusztus 31. közötti időszakban legalább 22 óráig nyitva tart;
- f) a bérlő által végzett építési és gépészeti felújítás költsége - a bérbeadóval történő egyeztetést követően - a bérleti díj 50-áig elszámolható;
- g) egyéb feltételek tekintetében Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak, illetve a rendeletben nem szabályozott kérdésekben bérbeadó és bérlő szabadon állapodik meg.

Határidő: folyamatos

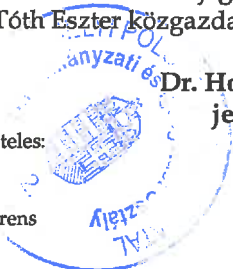
Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa