

Szám: 2/20489-3/2021.



..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

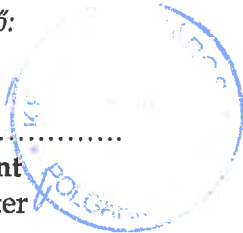
2021. október 28-ai soron következő ülésére

Tárgy:

2022. évi helyiségbérleti díjak meghatározása

Előterjesztő:

Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban. Rendelet) 12. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján a Rendelet díjővezetekre és tevékenységi körökre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. (1. sz. melléklet - Rendeletkivonat)

Az adott bérleménytípusra és övezetre a következő évben alkalmazandó minimálisan elvárt bérleti díjakat a képviselő-testület minden évben határozatban állapítja meg. (2. sz. melléklet - Hatályos díjtáblázat)

2010-től kezdődően a képviselő-testület a minimálisan elvárt helyiségbérleti díjakat nem emelte, sőt, jelentős mértékű szezonális kedvezményt adott a legmagasabb bérleti díjú kiemelt övezetben a helyi székhellyel vagy lakóhellyel rendelkező bérlők számára. A rendeletben és a szerződésekben kikötött évenkénti 5 %-os díjemelési lehetőséget - a minimális díjak változatlan hagyása mellett - a minimális díj elérésének mértékén felül - a képviselő-testület a fennálló szerződéseknel nem érvényesítette.

A jövőbeni bérleti díjak meghatározásánál szükségesnek tartom figyelemmel kísérni a kereskedelmi ágazat várható változásait.

A Központi Statisztikai Hivatal elmúlt éveket összehasonlító és 2021. első félévét tartalmazó elemzése szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene az előző év azonos időszakához képest alacsonyabb szinten maradt a COVID 19 világjárványra tekintettel, mely prognosztizálható a következő időszakra is: feltételezhető a kiskereskedelmi forgalom visszaesése, ami a kereskedelmi célú ingatlanok keresletére és piaci bérleti díjára is negatív hatással lehet.



A GKI Gazdaságkutató Zrt. a kutatásai alapján 2022-re a lakossági fogyasztás szintje eléri a 2019. évi, 2022-ben a minimálbér, a reáljövedelem és a fogyasztás érezhető gyorsulása várható, miközben a GDP növekedés dinamikája lassul, a fogyasztás jövőre 4,5%-os, a kereskedelmi forgalom 5,0 %-os bővülése várható.

Az elhúzódó COVID 19 járvány gazdaságra és idegenforgalomra gyakorolt kedvezőtlen hatása változatlanul érvényesül, mely a turizmus területén - különösen a külföldről érkező vendégek tekintetében - jelentős bizonytalanságot eredményez.

A döntés alapjául szolgáló tényezők között tartom szükségesnek megjegyezni azt a körülményt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező megüresedett belvárosi üzlethelyiségre az országos szintű hirdetés mellett sem volt számottevő érdeklődés.

Fentiek mérlegelésével a 2022. évre vonatkozó minimálisan elvárt bérleti díjak emelését nem tartom indokoltnak. Ez esetben azonban - hogy az új és régi bérlők bérleti díja között jelentős eltérés ne alakuljon ki - a Rendeletben és a bérleti szerződésekben rögzített évenkénti díjemelést ugyancsak nem célszerű érvényesíteni azon szerződések vonatkozásában, amelyeknél a jelenlegi bérleti díj a minimálisan elvárt mértékű, vagy azt meghaladja.

II.

Az elmúlt években a képviselő-testület a keszthelyi belvárosi kereskedők kérelmének helyt adva - a gazdasági körülményekre és a megváltozott vásárlói szokásokra figyelemmel - az idegenforgalmi szezonon kívüli időszakokra a keszthelyi székhellyel rendelkező bérlők számára jelentős bérleti-díjkedvezményt biztosított. Emellett egyéb más módon, így az adventi időszakban ingyenes parkolással, a sétáló utcai rendezvények 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. Ennek megfelelően az október 1-jétől április 30-áig terjedő időszakra 2017 óta a képviselő-testület a fizetendő bérleti díjat a minimálisan elvárt díj átlagosan 70 %-ában állapította meg.

Ez évben a sétálóutcai kereskedők ismételten kérelemmel fordultak a képviselő-testület felé, melyben részint a fogyasztók bevásárlói szokásának megváltozására, az állandó költségek növekedésére figyelemmel kérték a helyiségek bérleti díjának éves szinten 30 %-os csökkentését úgy, hogy az idegenforgalmi szezonban magasabb összegű díj kerüljön megállapításra (3. sz. 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 %	75 %
norma szerinti bérleti díj mértéke:	3.077,- Ft/m ² /hó	
kedvezményes bérleti díj mértéke szezonon kívül:	2.154,- Ft/m ² /hó	2.308,- Ft/m ² /hó
éves átlagban számított bérleti díj mértéke:	2539,- Ft/m ² /hó	2.628,- Ft/m ² /hó.

A fentiekben leírtakra tekintettel javaslom az önkormányzat tulajdonában álló helyiségeknek alkalmazott bérleti díjak összegének változatlan hagyása mellett a korábbi évekhez hasonlóan a belvárosi kereskedők kérelmének méltányolását és a téli hónapokra érvényes bérleti díjkedvezmény biztosítását.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I./2021. (X. 28.) sz. 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 díjmelést 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

Határozati javaslat II.

..../2021. (X. 28.) sz. képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, „Kiemelt” övezetben önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiségek keszthelyi székhellyel vagy lakóhellyel rendelkező bérlői számára bérleti-díjkedvezményt biztosít a 2021. október 1-jétől 2022. április 30-áig terjedő időszakra oly módon, hogy a bérleti díjat a képviselő-testület vonatkozó határozatában megszabott minimálisan elvárt bérleti díj 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 igazgató-helyettesét a helyiségbérleti díjak fentiek szerinti alkalmazására.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. április 30.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Osvald Bálint Goldmark Károly Művelődési Központ igazgató-helyettes

Keszthely, 2021. október 18.

Nagy Bálint
polgármester

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

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről
(kivonat)**

A helyiség bérleti díja

12. §

(1) A rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.
(2) A rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezeteket. A helyiség abba a díjövezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.
(3) A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéréssel (licitálással) bérleti jogot nyert bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.

(4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 14.§-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.

(5)¹ Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.

(6)² A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.

(7) A bérleti díjat tízszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.

(8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet

a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy

b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.

(9)³ A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni

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

² Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

³ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

(10)⁴ Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.

(11)⁵ Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

2. számú melléklet

Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása

"A"

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

"B"

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

"C"

1. ⁶Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek
2. ⁷Minden 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. Érdekképviselési regionális feladat ellátására bérelt helyiségek

"E"

Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek

"F"⁸

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

3. számú melléklet

Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjvezetek

⁴ Számozását módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

⁵ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

⁶ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

⁷ Módosította a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

⁸ Beillesztette a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

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., Bástya 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.



2. SZ. MELLÉKLET

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2020. október 29-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

269/2020. (X. 29.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2021. évi helyiségbérleti díjak és kedvezmények meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2021. évben megkötendő bérleti szerződésekben a 2020. 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 2021. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Kovács Attila VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, a Balaton partján

T.
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

8360 Keszthely

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírottak mint a keszthelyi sétálóutcán önkormányzati tulajdonú bérlémmel rendelkező vállalkozások az alábbi kérelemmel fordulunk a tisztelt Képviselő-testülethez.

Ismételten előadjuk, hogy az üzletek működtetése során az elmúlt években leírt problémák változatlanul fennállnak, ezért korábbi – elfogadott - kérelmünket megismételjük. Változatlanul fennáll az a helyzet, hogy az üzletek forgalma a korábbiakhoz képest jelentősen csökkent, a szezon rövid ideig tart, abból egész évben fenntartani az üzleteket jelentős nehézséget okoz, az üzletet működtető társaságoknak, egyéni vállalkozásoknak állandó költségei ismételten jelentősen növekedtek, néhány cég kénytelen volt a munkavállalók számát csökkenteni.

T. Önkormányzat előtt is ismertén a 2020. és 2021. első félévi járványhelyzet is jelentősen befolyásolta a működést, mivel tavasszal az üzletek működését korlátozták, 2020. szeptember 1-től pedig a jellemzően utószezonban megjelenő külföldiek beutazását korlátozták, lényegében az üzleti célú beutazásra redukálták, majd 2021. év első felében is jelentős korlátozások voltak.

Üzleteinknek folyamatosan újabb konkurenciával kell szembenézni, mint korábbi kérelmünkben hivatkoztunk rá, az utóbbi években bevásárlóközpontok nyíltak Keszthelyen (városközponton kívül), további forgalomcsökkenést okozott a fő-téri buszmegálló áthelyezése, a forgalmi rend átalakítása, mely megnehezítette a belváros megközelítését (ezek is változatlanul fennálló problémák).

Fentiekre hivatkozással megkérjük t. Képviselő - Testületet, szíveskedjék a helyiségek bérleti díját éves szinten 30%-al csökkenteni, szezonban ehhez képest magasabb bérleti díjat meghatározni.

T. Képviselő testület kérelmünket elfogadva korábbi években is hozzájárult a bérleti díj csökkentéséhez, kérjük ezt a lehetőséget most is biztosítani.

Keszthely, 2021. október 10.

Tisztelettel:

Vinkó Anna

TUTTO TREND KFT.

TUTTO TREND Co. KFT.
8360 Keszthely, Kossuth L. u.14
Adószám: 26623209-2-20
Cg.: 20-09-076376

EVA C. n.

Pampetris Borkezeskedés

BO-NA-FA Kft Keszthely Kossuth L. u.

Pampetris-Ital Kft.
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 18.
Adószám: 0619426-2-20
Cg.: 11740039-2520372
BO-NA-FA KFT
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 24.
Adószám: 23901957-2-20
Cégl. szám: 20-09-072586
Közf. adószám: HU23901957

EVA Divatház Keszthely Kossuth L. u.

EVA DIVATHÁZ
Bortóne Ferenczi Éva e.v.
8360 Keszthely, Kossuth L.u.26.
Adószám: 54785993-2-40

Fuszekli Keszthely Kossuth u. 22
Mono Brand KFT.

FUSZEKLI
Zokni Brand Kft.
MONO BRAND COMMA KFT.
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 22.
Adószám: 26597443-2-20
Cg.: 20-09-076331

Comma Shop Keszthely, Kossuth u. 22.

Rinascimento
Teddy Butik Kft Keszthely, Kossuth u. 22.

TEDDY BUTIK KFT
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 22.
Adószám: 26153179-2-20
Cégl. szám: 20-09-075753

Wimmer Kávézó KFT Keszthely Kossuth u. 22

essence

ESSENCE TEAM KFT Keszthely Kossuth u. 22

ESSENCE TEAM KFT
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 12.
Adószám: 24844055-2-20
Cg.: 20-09-076331

LIMARAJA AJÁNDÉK KFT Keszthely Kossuth L. u. 12

LIMARAJA AJÁNDÉK KFT
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 12.
Adószám: 14270859-2-20
Cg.: 20-09-076331

Bokor Juditné EV. Keszthely Kossuth L. u. 10

STYLIFE KFT
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 10.
Adószám: 413595-2-40

KISS JÓZSEF EV. Keszthely Kossuth L. u. 5

KISS JÓZSEF E.V.
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 5.
Adószám: 54811399-2-40
Nyilv. tart. szám: 2228969
B.sz.: 11749039-20069452

HATOS KFT
HATOS EUDRENE Keszthely, Kossuth u. 2

HATOS EUDRENE
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2
Adószám: 186439-2-20
Cg.: 20-09-076331

FEHÉRVÁRI OPTIKA Keszthely Kossuth u. 2
FEHÉRVÁRI LÁSZLÓ

FEHÉRVÁRI OPTIKA
Fehérvári László
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 2.
Adószám: 61910001-2-40
ES-541634

K2 Birtó Keszthely, Kossuth u. 2
PR. 2004 2004

TÜZRÓL PATTANT KFT.
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 71.
Adószám: 29175255-2-20