

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2023. november 27-ei ülésére

Tárgy:	Bérleti díjkedvezményt nyújtó 239/2022.(XII.13.) KT határozat felülvizsgálata
Előadó:	Horváth Zsolt polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Révész Judit aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
Előterjesztést véleményezi:	Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Ügyiratszám:	DFV/3344-1/2023.

Tisztelt Képviselő-testület!

A negatív tapasztalatok (sok üzlethelyiség üresen állt) miatt Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 40/2015. (II.24.) KT határozattal a helyiségbérleti díjak csökkentéséről döntött 2015. április 01. hatállyal az alábbiak szerint:

„A Képviselő-testület 2015. április 01. napjától a 2015. március 01. napja előtt üzlethelyiségekre kötött bérleti szerződésekben foglaltak alapján számított jelenleg érvényes bérleti díjat az alábbiak szerint csökkenti:

- a) az üzlethelyiség hasznos eladótér m²-ben kifejezett terület részére jutó bérleti díjat 10 %-kal,*
- b) az üzlethelyiség eladótéren kívüli egyéb funkciójú m²-ben kifejezett terület részére jutó bérleti díjat 40 %-kal kell csökkenteni, és a bérleti díj fentiek szerinti csökkentését megállapodásba kell foglalni.”*

A 40/2015. (II.24.) KT határozatban meghatározott kedvezmény biztosítása többször meghosszabbításra került.

A 239/2022.(XII.13.) KT határozat alapján a helyiségbérleti kedvezmény 2023. december 31. napjáig biztosított a bérlők részére.

Az akkori kihasználtság mellett a beszedett bérleti díj: bruttó 6 661 926 Ft/év volt.
Ez - 1 428 452 Ft/év bérleti díjbevétele csökkenést jelentett akkor.

Az optimista prognózis a modellezésünk szerint azon alapult, hogy alacsonyabb bérleti díjak alkalmazásával nagyobb esélyünk van az üzlethelyiségek teljes körét bérbeadás útján hasznosítani, ami meg is valósult a bérleti díjbevétele emelkedése mellett.

2018. évi felülvizsgálatnál a tényadatok: nincs üresen álló/ hirdetett üzlethelyiség!

A 2018. évi tényleges bérleti díjbevétele: bruttó 10 137 130 Ft /év volt.

A Testület a 182/2018.(XI.20.) KT határozattal fenntartotta a bérleti díjkedvezményt azzal a kikötéssel, hogy legkésőbb 2020. decemberében ismételt felül kell vizsgálni azt.

2020. évi felülvizsgálatnál a tényadatok: nincs üresen álló/ hirdetett üzlethelyiség!

A 2020. évi tényleges bérleti díjbevétele: bruttó 25 000 000 Ft /év volt.

2021. évben bruttó 17 925 316 Ft volt az éves bérleti díj bevétel, de itt figyelembe kell venni azt, hogy a veszélyhelyzeti intézkedések miatt volt külön határozattal elrendelt bérleti díj csökkentés.

2022. október 31-ig a bérleti díj bevétel: bruttó 18 666 745 Ft.

2023. szeptember 30-ig a bérleti díj bevétel: bruttó 17 016 487 Ft.

Jelenleg 5 számla 1-90 napos 943 342 Ft értékben / 1 számla 90 napon túli (részletfizetés rendszeresen történik) fizetési hátralékban van.

A fentiekből levonható az a következtetés, hogy a bérleti díjkezdvezmény jól működik, nincs üresen álló bérlemény.

2023. évben a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett és a tárgyévet megelőző év inflációjának mértékével (14.5 %) megemeltük a bérleti díjakat, élve a szerződésben rögzített ezen lehetőséggel.

Ezt javasolom 2024-2025. években is alkalmazni a bérleti díjkezdvezmény megtartása mellett.

Kérem az előterjesztésben foglaltak megvitatását, a határozati javaslat elfogadását.

Dunaföldvár, 2023. november 16.

**Horváth Zsolt sk.
polgármester**

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy

1. a 40/2015.(II.24.) KT határozat 3. pontjában, a 65/2020.(XI.24.) PM határozat 2. pontjában, és a 239/2022.(XII.13.) KT határozatban foglalt az üzlethelyiségek bérleti díjkezdvezményét felülvizsgálva, az azokban biztosított üzlethelyiségek bérleti díjkezdvezményét 2025. december 31-ig fenntartja.
2. legkésőbb 2025. novemberi ülésén dönt a bérleti díjcsökkentés 2026. január 01. napja utáni fenntartásáról vagy megszüntetéséről.
3. az érvényes bérleti szerződésekben a bérleti díjkezdvezmény figyelembevételével számított bérleti díjakat - élve a szerződésekben biztosított bérleti díjemelési lehetőségével - 2024. február 01. napjától a KSH által 2024. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.

Határidő: tájékoztatásra 2024. január 15.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester

Értesül:

1. Bérlők

2. Pénzügyi és Adó Iroda
3. Aljegyző

A Képviselő-testület 2015. április 01. napjától a 2015. március 01. napja előtt üzlethelyiségekre kötött bérleti szerződésekben foglaltak alapján számított jelenleg érvényes bérleti díjat az alábbiak szerint csökkenti:

- a) az üzlethelyiség hasznos eladótér m²-ben kifejezett területrésze jutó bérleti díjat 10 %-kal,
- b) az üzlethelyiség eladótéren kívüli egyéb funkciójú m²-ben kifejezett területrésze jutó bérleti díjat 40 %-kal kell csökkenteni, és a bérleti díj fentiek szerinti csökkentését megállapodásba kell foglalni