

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2020. november 24-ei ülésére**

<b><u>Tárgy:</u></b>	<b>Bérleti díjkedvezményt nyújtó 182/2018. (XI.20.) KT határozat felülvizsgálata</b>
<b><u>Előadó:</u></b>	Horváth Zsolt polgármester
<b><u>Az előterjesztést készítette:</u></b>	dr. Révész Judit aljegyző
<b><u>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</u></b>	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
<b><u>Előterjesztést véleményezi:</u></b>	a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján mellőzve
<b><u>Ügyiratszám:</u></b>	DFV/3439/2020

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**2015. február 24. ülésen** az akkori negatív tapasztalatok (sok üzlethelyiség üresen állt) miatt **javasoltuk a Képviselő-testületnek a helyiségbérleti díjak alábbiak szerinti csökkentését 2015. április 01. hatállyal.**

Felmértük az üzlethelyiségeket aszerint, hogy mennyi az üzlethelyiség hasznos eladótér területrésze, és mennyi az üzlethelyiség eladótéren kívüli egyéb funkciójú helyiségrésze m<sup>2</sup>-ben kifejezve.

A fenti felmérés alapján javasoltuk a Testületnek, hogy a hasznos eladó területrésze jutó bérleti díjat 10 %-kal, az egyéb funkciójú területrésze jutó bérleti díjat pedig 40 %-kal csökkentse. A testület elfogadta a javaslatot, döntött és ennek megfelelően módosításra kerültek a szerződések, valamint az azóta megkötött szerződések is tartalmazzák a díjkedvezményt.

A javasolt csökkentéssel: (2015. évi adat) 100 %-os kihasználtsággal a bérleti díjbevétel (csökkentés nélkül) br. 15.684.078.- Ft lett volna (Béke téri gyógyszertárral együtt, ami ma már nincs).

A 2015. évi kihasználtság mellett a beszedett bérleti díj: br. 6.661.926.- Ft/év volt.

Az optimista prognózis a modellezésünk szerint azon alapult, hogy alacsonyabb bérleti díjak alkalmazásával nagyobb esélyünk van az üzlethelyiségek teljes körét bérbeadás útján hasznosítani. A fenti bérleti díjcsökkentés 2018. december 31-ig volt érvényes.

A 2015. évi döntés alapján a Képviselő-testület 2018. novemberi ülésén döntött a bérleti díjcsökkentés 2019. január 01. napja utáni fenntartásáról, vagy megszüntetéséről.

**A 182/2018.(XI.20.) KT határozatban felülvizsgálta a Testület a 2015. évi döntését az alábbiak szerint:**

**„182/2018.(XI.20.) KT  
h a t á r o z a t**

*1./ Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy üzlethelyiségek esetében a pályázati kiírásban feltüntetett induló licitárat (2018. évben 13.220.- FT/m<sup>2</sup>/év+ Áfa) 2019. február 01. napjától a KSH által 2019. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.*

*2./ Felülvizsgálva az üzlethelyiségek bérleti díjkedvezményét a 40/2015.(II.24.) KT határozat alapján, azt a Képviselő-testület továbbra is fenntartja 2020.december 31-ig.*

3./A Képviselő-testület legkésőbb 2020. novemberi ülésén dönt a bérleti díjcsökkentés 2021. január 01. napja utáni fenntartásáról, vagy megszüntetéséről.

4./ A Képviselő-testület az érvényes bérleti szerződésekben a bérleti díjkezdvezmény figyelembevételével számított bérleti díjakat - élve a szerződésekben biztosított bérleti díjemelés lehetőségével - 2019. február 01. napjától a KSH által 2019. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.

5./ A Képviselő-testület 2019. március 01. napjától az önkormányzati tulajdonban álló valamennyi bérlakás vonatkozásában elrendeli a bérlakások bérleti díjának a KSH által 2019. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával történő megemelését. Az ezzel kapcsolatos rendelet módosítást a 2019. február 05-ei testületi ülésre kéri előterjeszteni.”

### **2020. évi tényadatok:**

Jelenleg üresen álló/ hirdetett üzlethelyiség nincs! 2015. évhez képest a bérbe adott helyiségek száma is nőtt (buszpályaudvar területén + 3, Béke tér 1. +1, Kossuth L. u. 1. és 5. +3).

Jelenleg a tényleges bérleti díjbevétele: br. 25.000.000.- Ft /év

A fenti bevételi tény adat azt igazolja, hogy helyesen prognosztizáltuk a kedvezmény hatását.

Minden szerződés tartalmazza a **bérleti díj emelésének KSH inflációs rátával történő évenkénti emelésének lehetőségét**. Tapasztalataink szerint a KSH minden év január 16. napján teszi közzé az előző évi infláció mértékét!

### **A Testület dönt arról, hogy megemeli-e az induló licitdíjat, és megszünteti, vagy meghagyja a jelenlegi bérleti díjkezdvezményt, továbbá dönthet a lakásbérleti díjak mértékének emeléséről.**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2013.(VII.01.) önkormányzati rendelet 15.§ (3) bekezdése szerint az ingatlan és ingó vagyon bérbeadás útján történő hasznosításának feltétele, hogy a bérlet tárgyával összefüggésben a bérbe adót terhelő karbantartási, fenntartási, üzemben tartási és egyéb költségek a bérlet idejével arányosan a bérleti díjban megtérüljenek. Amennyiben a bérbeadás nem közcélra történik, a bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy az nyereséget is tartalmazzon.

Önkormányzati bérlakásoknál a bérleti díj emelésének indoka, hogy a karbantartási, felújítási költségek drasztikusan megemelkedtek, ezért 10 %-os mértékű bérleti díjemelésre teszünk javaslatot.

Kérem az előterjesztésben foglaltak megvitatását, a határozati javaslat elfogadását.

**Dunaföldvár, 2020. november 9.**

**Horváth Zsolt sk.  
polgármester**

## HATÁROZATI JAVASLAT

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel 2020. november 3. napján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Dunaföldvár Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat - és hatáskörében eljárva a képviselők véleményének figyelembevételével úgy döntött, hogy

1. üzlethelyiségek esetében a pályázati kiírásban feltüntetett induló licitárat (2020. évben 14.050.- FT/m<sup>2</sup>/év+ Áfa) 2021. január 01. napjától a KSH által 2021. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.
2. felülvizsgálva az üzlethelyiségek bérleti díjkezdvezményét a 40/2015.(II.24.) és a 182/2018.(XI.20.) KT határozat alapján, azt a Képviselő-testület továbbra is fenntartja 2022. december 31-ig.
3. a Képviselő-testület legkésőbb 2022. novemberi ülésén dönt a bérleti díjcsökkentés 2023. január 01. napja utáni fenntartásáról, vagy megszüntetéséről.
4. az érvényes bérleti szerződésekben a bérleti díjkezdvezmény figyelembevételével számított bérleti díjakat - élve a szerződésekben biztosított bérleti díjemelés lehetőségével - 2021. február 01. napjától a KSH által 2021. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.
5. 2021. március 01. napjától az önkormányzati tulajdonban álló valamennyi bérlakás vonatkozásában elrendeli a bérlakások bérleti díjának 10 %-os mértékű megemelését. Az ezzel kapcsolatos rendelet módosítást a 2021. február 02-ai testületi ülésre kéri előterjeszteni.

**Határidő:** tájékoztatásra 2020. december 15.

**Felelős:** Horváth Zsolt polgármester

