

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Dombóvár Város Önkormányzata**  
**Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának**  
**2015. november 25-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzati kezelésbe átvett nem lakáscélú bérlemény bérleti díjainak módosítása

**Előterjesztő:** Talapka Rudolf bizottsági elnök

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** -

**Tanácskozási joggal meghívott:**  
Komlódiné Orsós Julianna bérlő

**Készítő részéről ellenőrizte:**  
Ábrahám Mónika irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Kovács Gyula, a Pénzügyi Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Letenyei Róbert jegyző

## **Tisztelt Bizottság!**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 268/2015.(V.28.) számú határozatával döntött arról, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Város - és Lakásgazdálkodási NKft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva átveszi 2015. július 1-től.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat a 22/2015.(VI.29.) számú önkormányzati rendelet szabályozza. A Rendelet szerint a bérleti díj legalacsonyabb összegét a Bizottságnak helyiségtípusonként differenciált, négyzetméter egységárban kell meghatározni.

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága a 255/2015.(VIII.26.) számú határozatával döntött a helyiségek bérleti díjának változásáról. A határozat szerint a nem lakáscélú bérlemények legalacsonyabb bérleti díját 2015. szeptember 1-étől határozta meg, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

A bérlők tájékoztatása megtörtént a bérleti díjváltozásokról. A szerződések többsége tartalmazta a bérleti díj felülvizsgálatának lehetőségét. Azoknál a szerződéseknél, ahol erre nincs lehetőség, ott a szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetése után, új szerződés megkötésével lehet a szerződés módosítani.

A Gyár u. 16. szám alatt található bérlemény esetében a Dombóvári Város - és Lakásgazdálkodási NKft.-vel kötött bérleti szerződés szerint nincs lehetőség a bérleti díj felülvizsgálatára, illetve a tényleges területhasználat érvényesítésére, ezért azt az Önkormányzat csak szerződésmódosítással tudja érvényesíteni. A bérlemény NKft.-től történő átvételekor jegyzőkönyvben került rögzítésre, hogy az üzlethez tartozik további 3 raktár (76,28 + 10,95 + 32,16 m<sup>2</sup>) és a parkolónak használt terület, amit a bérlő a 44 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséggel együtt használ.

Komlódiné Orsós Julianna bérlőnek írt levelében az önkormányzat kérte a nyilatkozatot arról, hogy elfogadja-e a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság által megállapított bérleti díjat, illetve a tényleges területhasználatot.

A bérlő ügyvéd útján vette fel az önkormányzattal a kapcsolatot. E szerint a bérlő beismeri, hogy a bérleményt 1997. év óta változatlan állapotban használja. Bérlő elfogadja az üzlethelyiségre előírt 1.000 Ft/m<sup>2</sup>-es bérleti díjat, és elfogadja azt is hogy a raktárak használata után is kell fizetnie, de ennek díját 100 Ft/m<sup>2</sup>-ben hajlandó elfogadni.

Az ismételt levélváltás után a bérlő ügyvéd általi álláspontja az, hogy a bérleti díj emelése jogellenes, és a kompromisszumos megoldás érdekében havi 70.000,- Ft-os bérleti díjat tart elfogadhatónak.

2006. február 2-án - miután az ingatlan a MÁV Zrt.-től önkormányzati tulajdonba

került - Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-vel kötött bérleti szerződésben feltüntetésre került a 44 m<sup>2</sup>-es eladótérhez és irodához tartozó 2 különálló raktár. A bérleti díj ennek ellenére mégis csak a 44 m<sup>2</sup> után került felszámításra 61.780 Ft/hó értékben. 2010. február 26-án a bérlő kérésére a bérleti szerződés módosításra került, így a bérleti díj 40.000,- Ft/hóra csökkent, ami a mai napig változatlan. Az elmúlt években a bérleti díj még az inflációt sem követte.

Véleményem szerint az egyéni vállalkozó az önkormányzati tulajdonú ingatlant (üzlethelyiség, raktárak, udvar, parkoló) **üzleti célból használja**, tehát a bérlő által használt minden terület után kell bérleti díjat fizetni. Mindemellett figyelembe kell venni azt is, hogy amennyiben az önkormányzat kitarat a megállapított bérleti díj mellett (163 m<sup>2</sup> x 1000 Ft), akkor ezekkel a feltételekkel a bérlő nem fogja meghosszabbítani a 2016. január 31-én lejáró szerződését.

Az Önkormányzat, mint tulajdonos a felelősségteljes vagyongazdálkodás alapelveit figyelembe véve nem tudja (és nem is akarja) elfogadni az NKft. által korábban alkalmazott bérbeadási gyakorlatot, ugyanakkor az önkormányzat számára fontos a helyi vállalkozók támogatása ezért a bérleti díj módosítását az alábbiak szerint javasolom megállapítani:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. 44 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiségre 1000 Ft/m <sup>2</sup> : | 44.000,- Ft/hó |
| 2. 119,39 m <sup>2</sup> -es raktárakra 100 Ft/m <sup>2</sup> :   | 12.000,- Ft/hó |
| 3. Udvar használat 1080 m <sup>2</sup> 20 Ft/m <sup>2</sup> :     | 21.600,- Ft/hó |
| Összesen:   | 77.600,- Ft/hó |

Bérlemény főbb jellemzői:

- Az üzlethelyiségben és az udvarban nincs vízvételzési lehetőség, azt a szomszédos DÖPTE által használt területen lévő mosdóból oldják meg. Egyedi fűtés van (konvektorok)
- Raktárakban nincs az áram bevezetve, simított betonpadlós, szigetetlen épületek. (1 téglapépület és 2 db alumíniumbódé)
- Az udvar egészét használják. A kirakott szerelvények éjjelre is kinn maradnak, a területet zárás után a nagykapuval zárják, az ingatlant kutya őrzi.

A javasolt bérleti díj mértékénél az Arany J. téri raktár bérleti díjával azonos mértékű díj lett figyelembe véve. Az üzletre eredetileg megállapított 1000 Ft/m<sup>2</sup>/hó került megállapításra.

Amennyiben a bérlő nem fogadja el a megállapított bérleti díjat, akkor az Önkormányzat élhet a szerződés 16. pontja szerinti rendes felmondási lehetőséggel.

A megállapított bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket, ennek figyelembe vételével kérem a tisztelt Bizottság támogatását az alábbi határozati javaslat elfogadásához.

## Határozati javaslat

### *Gyár u. 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló bérlemény bérleti díjának megállapításáról*

Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága a 255/2015.(VIII.26.) számú határozatának 2. pontjában szereplő Dombóvár, Gyár u. 16. alatti bérlemény legalacsonyabb bérleti díját 2015. szeptember 1-étől az alábbiak szerint határozza meg, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik:

|   |                |
|---|----------------|
| 1. 44 m <sup>2</sup> -es üzlethelyiségre 1000 Ft/m <sup>2</sup> : | 44.000,- Ft/hó |
| 2. 119,39 m <sup>2</sup> -es raktárakra 100 Ft/m <sup>2</sup> :   | 12.000,- Ft/hó |
| 3. Udvar használat 1080 m <sup>2</sup> 20 Ft/m <sup>2</sup> :     | 21.600,- Ft/hó |
| Összesen:   | 77.600,- Ft/hó |

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosítására.

**Határidő:** 2015.december 30. – szerződés módosítására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Talapka Rudolf  
bizottsági elnök