

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2006. november 23-án tartandó ülésére

Tárgy: javaslat az értékálló bérleti díjakat tartalmazó helyiségbérleti és földhasználati, vagy földbérleti szerződéseknel a díjemelés lehetőségének felülvizsgálatára és javaslat a 2007. évi díjak megállapítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló mód. 18/2001. (V. 11.) sz. önkormányzati rendelet 36. § (1) bek. alapján a képviselő-testület minden év november 30-ig felülvizsgálja a helyiségbérleti díjak emelését biztosító szerződéseket és dönt arról, hogy mely szerződéseknél, milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével a következő év január 1-jével kezdődően. A bérbeadó a testület díjemelésekről hozott döntésének birtokában a következő év január 1. és 31. között értesíti a helyiségbérlelőket a díjemelésről, annak mértékéről, amely legfeljebb a január 1-jén érvényben lévő jegybanki alapkamat mértékével azonos lehet. Az értesítési határidő a tárgyévre vonatkozóan jogvesztő jellegű: elmulasztása kizárja a díjemelés lehetőségét.

Az önkormányzat jelenlegi helyiségbérleti szerződéseit és helyiséghasználati megállapodásait, valamint területbérleti szerződéseit az 1. sz. melléklet mutatja be.

Nyilvántartásunkban 27 db helyiség-bérbeadás szerepel. Ebből 6 esetben garázst adunk bérbe, 2 bérbeadás esetében pedig - miután a KALÓRIA Kht. és a SZÁMADÓ részére hasznosított helyiség a piac Szabadság út 3. szám alatti, a Gödöllői Piac Kft. üzemeltetésében lévő épületegyüttesében van - a bérleti díj beszedésének és felhasználásának jogát a Piac Kft.-nek engedjük át. Ez utóbbi két esetben is a képviselő-testület jogosult a bérleti díj felülvizsgálatára és a 2007. január 1-jétől fizetendő bérleti díj meghatározására.

25 esetben biztosítanak a szerződések a jegybanki alapkamat mértékével történő bérleti díj-emelési lehetőséget.

A FIDESZ-MPSZ és a MIÉP helyi szervezeteinek Testvérvárosok útja 2. sz. alatti épületben történt átmeneti elhelyezésével összefüggésben a képviselő-testület átmeneti használatot biztosító határozata, valamint a testületi döntés alapján létrejött megállapodások szerint a pártszervezetekkel helyiségbérleti szerződéskötésre a képviselő-testület jogosult. E jövőbeli döntés része lesz a bérleti szerződéses feltételek, köztük a pártszervezetek által fizetendő bérleti díj összegének meghatározása, a bérleti díj értékállóságának biztosításáról szóló döntés is.

A korábbi években a képviselő-testület csak nagyon szűk körben és indokolt esetben határozott úgy, hogy ne, vagy ne a jegybanki alapkamat mértékével kerüljön sor egy-egy bérbeadás esetén a bérleti díj emelésére. Miután az önkormányzat a helyiség bérbeadásoknál piaci szereplőként tevékenykedik, jogos az a tulajdonosi, bérbeadói igénye, hogy az adott gazdasági körülmények között a lehető legmagasabb összegű bérleti díjbevétele tegyen szert a bérbeadások révén. Ezért javaslom, hogy a Deák F. téri garázsberletek kivételével valamennyi olyan bérbeadás esetében kerüljön sor a 2007. január 1-jén érvényben lévő jegybanki alapkamat mértékével azonos mértékű díjemelésre, ahol ezt a helyiségbérleti szerződések lehetővé teszik. A jegybanki alapkamat mértéke jelenleg a - 20/2006. (X. 24.) MNB rendelet szerint - 2006. október 25-től 8 %.

A 6 db Deák téri garázs bérleti díjának emelését nem javaslom. A garázsokat 2003 óta adja bérbe a hivatal. Mivel ez idő alatt egyszer sem volt teljes körűen bérbe adva valamennyi garázs, egyik évben sem tettem javaslatot a bérleti díj emelésére. Ezért nem javaslom a Deák F. téri garázsok bérleti díjának emelését 2007. január 1. napjától sem. A Deák F. téri, jelenleg üres garázsok a képviselő-testület 258/2005. (XI. 24.) sz.

önkormányzati határozata alapján 2010. december 31-éig, 750 Ft/m²/hó + ÁFA bérleti díj ellenében folyamatosan bérbe adhatók.

Nyolc helyiségünk üres jelenleg:

A Dózsa Gy. út 1-3. szám alatti társasház földszintjén lévő 17 m² alapterületű helyiség üzleti célú hasznosításának legfőbb akadálya, hogy WC-mosdó helyiséggel nem rendelkezik. Esetleges hasznosítását megelőzően bérbe adható állapotba hozásához további kisebb munkák elvégzése is szükséges. (Tisztasági festés, érintésvédelmi vizsgálat stb.)

A Zombor u. 1. szám alatti, 66 m² alapterületű légópince elsődlegesen polgári védelmi jellegű célokra hasznosítható.

Az Állomás u. 18/6. szám alatti alagsori, kizárólag elektromos árammal ellátott helyiség korábban lakásként hasznosult. A bentlakó családot másik lakásban helyeztük el és a műszaki állapota, épületen belüli elhelyezkedése, közművesítettsége miatt emberi tartózkodásra alkalmatlan helyiséget a tulajdonos a lakásvagyonból kivonta. A helyiség szükség esetén, kizárólag átmeneti jelleggel, tárolás céljára hasznosítható.

A Dózsa Gy. út 12. szám alatti pincei tárolók egy részét használja a hivatal a bérbeadói feladatellátással összefüggésben raktározás céljára. (Itt raktározzuk például azt a nagyméretű hirdetőtáblát, amelyet az eladó önkormányzati ingatlanokon helyezünk el figyelemfelhívó céllal.)

A Dózsa Gy. út 14. szám alatti tároló bérbeadással történő hasznosítását nem javaslom. Célszerű néhány tároló célú helyiséget üresen tartani, amelyek szükség esetén tárolási, vagy egyéb célra azonnal igénybe vehetők. Volt már példa arra, hogy az örökös nélkül elhunyt lakásbérelő után az önkormányzat lakásában maradó ingóságok tárolását a hivatalnak kellett átmenetileg megoldania.

Jelenleg nem hasznosított egy három, egymásba nyíló helyiségből álló, 36 m² alapterületű raktár a Palota-kert 3., valamint egy 28 m² alapterületű raktár a Palota-kert 4. szám alatt.

A Palota-kert 16/4. szám alatti, legutóbb irodaként hasznosított, 38 m² alapterületű helyiség a korábbi csőtörés után szükségessé vált munkák - takarítás, tisztasági festés stb. - elvégzése után lesz bérbe adható állapotú. Hasznosítását befolyásolja az a tény, hogy egy tízemeletes lakóépület földszintjén található. Leginkább irodai célú hasznosítása egyeztethető össze a társasház elsődlegesen lakóépület funkciójával.

Térítésmentes helyiséghasznosítás keretében 13 db helyiségünket használják.

Változatlanul fontosnak tartom annak rögzítését, hogy ezen előterjesztés határozati javaslatának elfogadását követően ne legyen mód a megállapított bérleti díjak csökkentésére. Minden bizonnyal csaknem a teljes bérlői kör hivatkozhatna a helyiségbérleti díj növelésével kapcsolatos ellenérvként a gazdasági környezet kedvezőtlen alakulására, bevételei csökkenésére, a nehezedő működési feltételekre. Mindezek ellenére úgy gondolom, hogy az önkormányzat, mint piaci szereplő köteles

vagyontárgyait olyan módon hasznosítani, hogy azokból a lehetőségekhez képest legmagasabb összegű bevételekre tegyen szert.

Amennyiben a bérlő tevékenysége nem tudja kitermeli azt a bevételt, amely a helyiség fenntartását, a bérleti díj fizetését garantálja, a bérlő módosíthatja, kiegészítheti tevékenységét, a bérbeadónak visszaadhatja a helyiséget, a bérleti jogot elcserélheti vagy értékesítheti harmadik személy részére.

A képviselő-testület a bérleti díjak emelésével összefüggő döntéseivel egyidejűleg hatalmazza fel az intézmények vezetőit a megfelelő feltételek fennállta esetén az általuk bérbe adott helyiségek bérleti díjának emelésére. Az intézmények vezetői ugyanis önállóan járnak el az általuk használt épületek helyiségeinek bérbeadása során, követve azokat az előírásokat, amelyeket a képviselő-testület számukra a 45/2005. (XII. 19.) sz. - az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és vagyongyarapításról szóló - önkormányzati rendeletben előírt. A tartós - rendszeres és hat hónapot meghaladóan folyamatos - bérbeadással hasznosított helyiségeknél, valamint az iskolai, illetve a kizárólagosan intézményi igényeket kielégítő büfék öt évet meg nem haladó időtartamú tartós bérbeadása esetén az intézményvezető köteles a szerződésben kikötni a bérleti díj évente történő felülvizsgálatának, továbbá a bérleti díj évente, legfeljebb a következő év január 1. napján érvényben lévő jegybanki alapkamattal történő emelésének jogát.

Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelet felhatalmazása alapján a képviselő-testületnek szintén most van lehetősége a földterületek bérleti, használati díjainak felülvizsgálatára, illetve azoknak a szerződésekben biztosított jegybanki alapkamat mértékének megfelelő emelésére.

A földterület-bérleti és földhasználati jogviszonyok tartalmát a felek között létrejött szerződési kikötések határozzák meg. E kikötések egyike a díjak emelésére vonatkozó meghatározás, ami úgy szól, hogy a szerződéses díj minden évben a január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével emelhető. A díjak alapösszegét, amelyre vetítve a díjemelés érvényesíthető a szerződés odaítélésekor a képviselő-testület határozta meg. A mérték a szerződő partnerek számára egységes elvek szerint került kidolgozásra annak érdekében, hogy mind a bérlő, mind a bérbeadó számára kiszámítható, kalkulálható legyen, s értékállóságot is biztosítson.

Az önkormányzatnak jelenleg földterület-használatára (bérletére) vonatkozóan 5 db érvényes szerződése van, melyeket az 1. sz. melléklet mutat be.

Ezek közül 4 szerződés esetében van lehetőség díjemelésre. A szerződéses partnerek közül a PEASANT Bt.-vel szemben azért nincs lehetőség díjemelésre, mert a szerződés meg fog szűnni, mivel a képviselő-testület a 256/2006. (XI. 24.) számú önkormányzati határozatában a földterület és a rajta lévő felépítmény használatához 2006. december 31-ig járult hozzá.

Dr. Dögei Imre és dr. Dögeiné Kozák Erzsébet bérlőkkel határozott időre, 2007. március 1. napjáig szóló szerződés került megkötésre. A bérlők a 2006. november 9-én kelt nyilatkozatban együttesen kérték a bérbeadótól a szerződés további öt évvel

történő meghosszabbítását. A meghosszabbításra a 2002. február 28-án kelt szerződés 2. pontja közös megegyezéssel jogosítja a feleket.

A bérlői kötelezettségek teljesítését illetően a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlőkről negatív tapasztalatokkal nem rendelkezünk. A bérlők a szerződéses feltételeknek megfelelően, rendeltetésszerűen használják a földterületet, s a jövőre nézve várható, hogy a bérleti jogviszony rendeltetését problémamentesen betölti. A bérelt ingatlan a város helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében közút kialakítására szolgáló területként szerepel. Dr. Dögei Imre és Dögeiné dr. Kozák Erzsébet a bérleményt a szomszédos, saját tulajdonú ingatlanukkal együtt használják. A velük kötött szerződés szerint az önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a szabályozási terveknek megfelelő közút kialakítás megkezdődik, továbbá a szerződés megszűnése esetén a bérlők ellenértékre nem tarthatnak igényt. A bérlők szerződés meghosszabbítására vonatkozó ajánlata nem sérti az önkormányzat tulajdonosi jogait, nem akadályozza a városrendezési célkitűzések megvalósítását, ezért az ajánlat elfogadását javaslom.

Azon földterület-bérleti és földhasználati szerződéseket, melyek esetében díjmelés biztosított a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A bérlők (használók) díjmérséklést nem kezdeményeztek. A szerződő felek esetében nem merült fel olyan körülmény, mely egyedi díjmérséklésre ad okot, ezért díjmérséklésre nem kívánok javaslatot tenni.

Javaslom a **2. sz. mellékletben felsorolt bérlők bérleti díjának emelését 2007. január 1-től kezdődően** a január 1-jén érvényben lévő jegybanki alapkamat mértékével.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyiség- és területbérleti díjak 2007. évi emelése tárgyában a határozati javaslatban megfogalmazottak támogatásával hozza meg döntését!

Határozati javaslat

A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló mód. 18/2001. (V. 11.) sz. önk. rendelet 36. § (1) bek. által biztosított jogkörében eljárva, továbbá a területbérleti szerződésekben rögzített bérbeadói jogával élve az alábbi döntést hozza:

1./ A Képviselő-testület elrendeli a bérleti díj emelését 2007. január 1-jével a 2. számú melléklet szerinti bérlőknél a 2007. január 1-jén érvényben lévő jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékkel.

Határidő: a helyiség- és területbérlek értesítésére 2007. január 25.

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

2./ A Képviselő-testület az Önkormányzat intézményeinek vezetőit kötelezi az erre lehetőséget biztosító szerződéseik esetén a bérleti díjak 2007. január 1. napján érvényben lévő jegybanki alapkamat mértékével történő módosítására.

Határidő: az intézményi ingatlanok helyiségbérlői értesítésére 2007. január 20.

Felelős: valamennyi érintett intézményvezető

3./ A Képviselő-testület Dr. Dögei Imre és Dr. Dögeiné dr. Kozák Erzsébet bérlőkkel a gödöllői 1957 hrsz.-ú, 497 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű, természetben Gödöllő, Blaháné út 79. szám alatti ingatlanra 2002. február 28-án kötött földterület-bérleti szerződést további öt évvel, 2012. március 1. napjáig meghosszabbítja.

Határidő: a szerződés megkötésére 15 munkanapon belül

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

4./ A Képviselő-testület ezen határozat elfogadását követően nem kíván egyedi díjmérsékléseket biztosítani a bérlők számára.

Gödöllő, 2006. november 15.

Dr. Gémesi György
Polgármester

Az előterjesztés szövege hiteles. Lukács Adrienn
Szervezési főmunkatárs