

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. november 7-ei rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatára

Előterjesztő: Lehota Vilmos polgármester

Előkészítő: Varga Sándor aljegyző

Véleményező: Pénzügyi Bizottság

Ügyiratszám:/2019.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra, helyiségekre alkalmazott bérleti díjak felülvizsgálatára az elmúlt évek gyakorlata szerint a novemberi üléseken került sor.

2014. október 1-től az önkormányzat a bérleti díjak tekintetében bejelentkezett az ÁFA-körbe, így az általános forgalmi adóval növelt díjtételek összegét 2017 novemberéig a 213/2014. (IX. 24.) képviselő-testületi határozat rögzítette. A képviselő testület 2017-ben és a tavalyi évben is felülvizsgálta és módosította a bérleti díjakat, így a jelenleg hatályos díjtételek összegét a 153/2018. (XI. 22.) képviselő-testületi határozat állapítja meg, amely az alábbiak szerint alkalmazott díjtétel:

Az ingatlan helyrajzi száma (részterület bérbeadása esetén a hasznosítás jellege)	2019. január 1-től a havi bérleti díj összege
7. (Pizzéria)	45.000,- Ft + ÁFA
8/4. (magánrendelés céljából)	9.300,- Ft + ÁFA
613 (Pékség)	19.500,- Ft + ÁFA
1051/4 (Zöldségbolt)	21.000,- Ft + ÁFA
1049/2 (Rákóczi utcai üzlethelyiség)	38.500,- Ft + ÁFA

Említésre érdemes, hogy a 8/4 hrsz-ú egészségházban a magánrendelés miatti igénybe vétel 2017-ben megszűnt. Egyeztetve a háziorvosi feladatokat ellátó szolgáltatóval még nem találtunk új bérbe vevőt, de javaslom a díjat újra megállapítani, hogy az igény felmerülésekor tárgyalási alapként szolgáljon.

A 2017-es döntésnél még zöldségboltként említett 1050 hrsz-ú ingatlan a UPC-vel kötött megállapodás értelmében már más funkciót kapott, az épület bérleti díja az ingatlancserében az értékkülönbözettel szemben került figyelembe vételre, bérleti díj bevételre ezen ingatlan után nem számíthat az önkormányzat.

A 2019-es esztendőben az ingatlanokkal kapcsolatos költségek folyamatos emelkedése tapasztalható vételi és bérleti díjak tekintetében egyaránt. Az emelkedés a fővárosban nem ritkán elérte vagy meghaladta a 10-15%-ot, országos szinten pedig 5-10%-os növekedés tapasztalható.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a 2020-as évre vonatkozóan az országos bérleti díj-infláció mértékének legalacsonyabb szintjével, vagyis 3%-kal emelje a Gomba Község Önkormányzatának tulajdonában lévő helyiségek bérleti díját, száz forintra kerekítve. Ennek indokát abban látom, hogy az idén tapasztalt növekedés miatt a jelenleg megállapított díjak már most lemaradásban vannak. A prognózisok szerint a növekedés tovább folytatódik, jövőre országosan várhatóan ismét 3-10%-kal drágulnak majd az említett díjak. A helyi vállalkozások támogatása továbbra is fontos szempont településünkön, ezért nem javaslom a tisztán piaci alapú díjmegállapítást, azonban a kompenzáció mindenképpen indokolt.

A Képviselő-testület a 233/2012. (XI. 22.) határozatával állapította meg legutóbb a Tápióvölgye Vadásztársaság számára az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok vadgazdálkodási célú használatához kapcsolódó bérleti díjat. A bérleti díjjal érintett külterületi ingatlanokat a 36/2008. (III. 27.) képviselő-testületi határozat rögzíti. Ezek legfontosabb jellemzői az alábbiak:

Hrsz	teljes terület nagysága m ² -ben	önkormányzati tulajdoni arány	önkormányzati tulajdonban lévő terület nagysága m ² -ben
0382/7	802	1/1	802
0400/2	3492	324/971	1165
0400/3	7596	1/3	2532
0400/4	1201	1/1	1201
0402/2	3247	1/4	812
0402/3	3246	1/2	1623
0402/4	4841	3/4	3631
0402/9	1361	1/2	680

Az érintett ingatlanok a terület térképén az alábbiak:



A határozati javaslat a Vadásztársaság által fizetendő bérleti díj tekintetében a döntés decemberi ülésre történő elhalasztását indítványozza egy, a Vadásztársaság képviselőivel történő közös bejárást követően, ahol felülvizsgálatra kerülhet a társaság által ténylegesen használt önkormányzati tulajdonú területek köre.

További bérleti díj jellegű bevétele az önkormányzatnak a kegyeleti közszolgáltatási szerződésben rögzített – közszolgáltató által fizetendő – havi nettó 40.000,- Ft-os ravatalozó használati díj is. (A kegyeleti közszolgáltatási szerződés hatályos szövege az előterjesztés mellékletét képezi.) Jelen előterjesztés keretében ennek az összegnek a módosítására nem teszünk javaslatot. Ennek indokaként a ravatalozó épületének állapotát, az elmúlt években az önkormányzati ráfordítás hiányát jelöljük meg. Azonban a közszolgáltatási szerződés felülvizsgálata indokolt lehet a 2020-as évben, amennyiben az önkormányzat költségvetési lehetőségeinek függvényében legalább minimális felújítási munkálatok elvégzését tudja tervezni vagy a Magyar Falu Program keretében benyújtott pályázatunk nyomán megvalósul az új ravatalozó épület. A felülvizsgálat során célszerű lesz egy közszolgáltatótól bekért tájékoztató alapján áttekinteni a közszolgáltatási szerződés vonatkozó rendelkezéseit, és indokolt esetben a közszolgáltatóval történt egyeztetés alapján az előírásokat közös megegyezéssel módosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, észrevételeivel kiegészíteni, s a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Gomba, 2019. október 31.

Tisztelettel:

Lehota Vilmos
polgármester

...../2019. (XI. 07.) határozati javaslat

Gomba Község Önkormányzatának képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzat által megállapított bérleti díjak felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő – nem lakás céljára szolgáló – ingatlanok bérleti díjait 2020. január 1. napjától kezdődő hatállyal az alábbiak szerint határozza meg:

Az ingatlan helyrajzi száma (részterület bérbeadása esetén a hasznosítás jellege)	2019. január 1-től a havi bérleti díj összege
7. (Pizzéria)	46.400,- Ft + ÁFA
8/4. (magánrendelés céljából)	9.600,- Ft + ÁFA
613 (Pékség)	20.100,- Ft + ÁFA
1051/4 (Zöldségbolt)	21.600,- Ft + ÁFA
1049/2 (Rákóczi utcai üzlethelyiség)	39.700,- Ft + ÁFA

2. A Képviselő-testület a Tápióvölgye Vadásztársaság által használt területek felülvizsgálata alapján a decemberi ülésén dönt az érintett területek után fizetendő bérleti díjak összegéről.
3. A Képviselő-testület a kegyeleti közszolgáltatási szerződés alapján közszolgáltató által fizetendő ravatalozó használati díj összegének módosítását – a közszolgáltatási szerződés felülvizsgálatáig – nem kezdeményezi.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a bérleti díj változása miatt a hatályos bérleti szerződések módosításáról gondoskodjon.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Lehota Vilmos polgármester