



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2023. november 16-i ülésére

Tárgy: Nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2024. január 1. napjától alkalmazandó bérleti díjainak felülvizsgálata

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Fekete-Kállai Krisztián
vagyongazdálkodási csoportvezető

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság
Műszaki Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve:

LÉSZ Kft-vel

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 23/2004/1. (II.26.) sz. határozata rendelkezik arról, hogy a nem lakás célú helyiségek esetében alkalmazandó bérleti díjakat minden év november 30-ig felül kell vizsgálni, és azokról határozatot kell hozni.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) szabályozza a nem lakás célú helyiségek hasznosítása során alkalmazott bérleti díjak számításának részletes feltételeit. A számítások kiindulási alapjául szolgáló alap bérleti díjak mértékéről a közgyűlés egyedileg, önálló határozattal dönt.

A bérleti díjak utolsó módosítására 2022-es döntés alapján 2023. január 1-től került sor. A változás csak a garázsok bérleti díjait érintette, 20%-os emelést hajtottunk végre.

A nem lakás célú helyiségek hasznosítása során jelenleg alkalmazott, 2023. január 1-től hatályos nettó bérleti díjak mértékét - melyeket terheli a mindenkor hatályos általános forgalmi adó – ZMJVÖK 154/2022. (XI.17.) határozata állapította meg az alábbiak szerint:

Díjővezet	Nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó) 2023. január 1-től		
	Üzleti célú (üzlet, iroda, műhely stb.)	Tárolási és kiszolgáló célú (raktár stb.)	Garázs
I. díjővezet	2745 Ft	950 Ft	925 Ft
II. díjővezet	1800 Ft	700 Ft	790 Ft
III. díjővezet	1400 Ft	500 Ft	660 Ft
IV. díjővezet	1100 Ft	400 Ft	600 Ft

A kedvezményes szorzóval, egy-egy éves időtartamra megállapított bérleti díjak is az alap bérleti díjából kiindulva kerülnek kiszámításra.

Az önkormányzati tulajdonú üzleti, tárolási és kiszolgáló célú nem lakáscélú bérlemények díjtételeinek módosítását, ezen bérlemények elhelyezkedése, és műszaki állapota miatt, nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy a helyiségek egy részére nincs piaci érdeklődés. A bérleti szerződésekbe beépített infláció követés lehetőséget ad a már hasznosított helyiségek bérleti díjainak folyamatos emelésére.

A garázs bérleményekre azonban folyamatos kereslet mutatkozik, és díjaink a piaci kínálati árakhoz képest a korábbi emelést követően is elmaradnak. A hasznosítási pályázatok során gyakori a licit, melyek során az indulóárnál 30-40%-kal magasabb árat realizálunk.

Az ingatlan hasznosítással foglalkozó portálok hirdetései alapján a garázs bérleti díjak 1000 Ft/m²/hótól indulnak, és nem ritkák a 2-3000 Ft/m²-es havi ajánlatok sem.

A változó bérleti díjaink csak az újonnan megkötendő szerződésekben kerülnek alkalmazásra, a folyamatban lévő szerződések esetében az inflációkövetés biztosít lehetőséget a piaci árak követésére.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a 2024. január 1-től újonnan megkötésre kerülő garázsbérleti szerződések esetében a díjak további 8-13%-os emelését az alábbiak szerint:

Díjővezet	Nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó) 2024. január 1-től		
	Üzleti célú (üzlet, iroda, műhely stb.)	Tárolási és kiszolgáló célú (raktár stb.)	Garázs
I. díjővezet	2745 Ft	950 Ft	1030 Ft
II. díjővezet	1800 Ft	700 Ft	900 Ft
III. díjővezet	1400 Ft	500 Ft	750 Ft
IV. díjővezet	1100 Ft	400 Ft	650 Ft

Az illetékes bizottságok az előterjesztést megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 139/2023. (XI.06.) határozata:

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Gazdasági Bizottság 118/2023. (XI.08.) határozata:

A bizottság az előterjesztést 7 igen szavazattal és 3 tartózkodás mellett támogatta.

Műszaki Bizottság 108/2023. (XI.07.) határozata:

A bizottság az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Pénzügyi Bizottság 55/2023. (XI.09.) határozata:

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést szíveskedjen dönteni a nem lakáscélú helyiségek 2024. január 1-től alkalmazandó bérleti díjtételeinek megállapításáról.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért, hogy az önkormányzati nem lakás célú helyiségek hasznosítása során a 2024. január 1-től megkötésre kerülő bérleti szerződésekben a bérleti díjak az alábbi táblázat alapján kerüljenek megállapításra:

Díjővezet	Nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó) 2024. január 1-től		
	Üzleti célú (üzlet, iroda, műhely stb.)	Tárolási és kiszolgáló célú (raktár stb.)	Garázs
I. díjővezet	2745 Ft	950 Ft	1030 Ft
II. díjővezet	1800 Ft	700 Ft	900 Ft
III. díjővezet	1400 Ft	500 Ft	750 Ft
IV. díjővezet	1100 Ft	400 Ft	650 Ft

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy az érintetteket a döntésről értesítse.

Határidő: 2023. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2023. november 9.


Balaicz Zoltán
polgármester

