



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. november 14-i ülésére

Tárgy: Nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2025. 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 2023-as döntés alapján 2024. január 1-től került sor. A változás csak a garázsok bérleti díjait érintette, 8-13%-os emelést hajtottunk végre.

A nem lakás célú helyiségek hasznosítása során jelenleg alkalmazott, 2024. január 1-től hatályos nettó bérleti díjak mértékét - melyeket terheli a mindenkor hatályos általános forgalmi adó – ZMJVÖK 160/2023. (XI.16.) határozata állapította meg 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

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

Az ingatlanos portálokon az előterjesztés készítésekor elérhető kínálati adatokat az alábbi táblázatban összegeztük az önkormányzati díjővezeteknek megfelelő csoportosításban:

Díjővezet	NLC helyiségek piaci kínálati bérleti díjai		
	Üzleti célú (üzlet, iroda, műhely stb.)	Tárolási és kiszolgáló célú (raktár stb.)	Garázs
I. díjővezet	3430 Ft	2200 Ft	2941 Ft
II. díjővezet	3163 Ft	*	1786 Ft
III. díjővezet	*	1467 Ft	1912 Ft
IV. díjővezet	1825 Ft	1044 Ft	1563 Ft

* az adott díjővezetre és helyiségtípusra kínálati adatot nem találtunk

Figyelembe véve az elmúlt év 117,6 %-os fogyasztói árindexét, illetve a piacon tapasztalható kínálati árakat, és a hasznosítással érintett önkormányzati ingatlan portfóliót, javasoljuk, hogy az üzletek és raktárak esetében 20%-kal, a garázsok esetében 30%-kal kerüljenek megemelésre az induló bérleti díjak.

A korábban megkötött bérleti szerződésekbe beépített infláció követés lehetőséget ad a már hasznosított helyiségek bérleti díjainak folyamatos emelésére.

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 2025. január 1-től újonnan megkötésre kerülő szerződések esetében a díjak emelését az alábbiak szerint:

Díjővezet	Nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó) 2025. január 1-től		
	Üzleti célú (üzlet, iroda, műhely stb.)	Tárolási és kiszolgáló célú (raktár stb.)	Garázs
I. díjővezet	3300 Ft	1140 Ft	1340 Ft
II. díjővezet	2160 Ft	840 Ft	1170 Ft
III. díjővezet	1680 Ft	600 Ft	975 Ft
IV. díjővezet	1320 Ft	480 Ft	845 Ft

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

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 131/2024. (XI.04.) határozata:

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 16 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Gazdasági Bizottság 123/2024 (XI.06.) határozata:

A bizottság az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Műszaki Bizottság 109/2024. (XI.05.) határozata:

A bizottság az előterjesztést 9 igen szavazattal, 2 tartózkodással támogatta.

Pénzügyi Bizottság 66/2024. (XI.06.) határozata:

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 12 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést szíveskedjen dönteni a nem lakáscélú helyiségek 2025. január 1-től alkalmazandó bérleti díjtételeinek megállapításáról.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért azzal, hogy az önkormányzati nem lakás célú helyiségek hasznosítása során a 2025. január 1-től megkötésre kerülő bérleti szerződésekben a bérleti díjak az alábbi táblázat alapján kerüljenek megállapításra:

Díjővezet	Nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó) 2025. január 1-től		
	Üzleti célú (üzlet, iroda, műhely stb.)	Tárolási és kiszolgáló célú (raktár stb.)	Garázs
I. díjővezet	3300 Ft	1140 Ft	1340 Ft
II. díjővezet	2160 Ft	840 Ft	1170 Ft
III. díjővezet	1680 Ft	600 Ft	975 Ft
IV. díjővezet	1320 Ft	480 Ft	845 Ft

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

Határidő: 2024. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. november 7.

***Balaicz Zoltán sk.
polgármester***