*Fedőlap*

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül**

**Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2015.12.17.**

**Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által, a nem lakáscélú helyiségek bérleti díj módosítására tett javaslat elfogadására**

**Előadó:** a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke

a pénzügyi bizottság bizottság elnöke

a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság elnöke

**Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető

Sebestyénné dr. Tóth Juditügyintéző

**Meghívott: Mádai Balázs elnök-vezérigazgató, DVG Zrt.**

**Véleményező bizottságok:**

gazdasági és területfejlesztési bizottság 2015.12.09.

pénzügyi bizottság 2015.12.

a szociális, egészségügyi és lakásügyi bizottság 2015.12.

**A napirendi pont rövid tartalma:** A DVG Zrt. javaslatot tett a nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának módosítására.

**A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: vagyonkezelési osztály

Ügyintéző neve: Sebestyénné dr. Tóth Judit ügyintéző

E-mail címe: sebestyenne@pmh.dunanet.hu

Telefonszáma: 06-25-544-302

Iktatószám: 2755/2015.

Előkészítő aláírása: Sebestyénné dr. Tóth Judit

Igazgató/Osztályvezető aláírása: Dr. Vántus Judit

**A törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: 2015.12.

Ellenőrzés dátuma: 2015.12.

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:** **Nyílt ülés**

Egyéb megjegyzések:

**Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által, a nem lakáscélú helyiségek bérleti díj módosítására tett javaslat elfogadására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata és a DVG Zrt. „Együttműködési megállapodást” kötött az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok, helyiségek, valamint az ezekhez tartozó egyéb területek kezelési feladatainak ellátására. A megállapodás alapján 2013. augusztus 29. napján kötött **megbízási szerződés** (**1. sz. melléklet**) 7.c) pontja szerint a megbízott feladatai közé tartozik, többek között javaslattétel a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról. A társaság az ingatlankezelési feladatokat évi bruttó 7.268.556.-Ft megbízási díjért látja el.

A DVG Zrt. DMJV Közgyűlése **109/2010.(III.11.) KH. számú határozat**ában rögzítettek alapján határozza meg jelenleg az ingatlanok bérleti díját (**2. sz. melléklet**). A DVG Zrt. többször jelezte az önkormányzat felé, hogy a bérleti díjakat nem tartja reálisnak, azok többsége, főleg a pincehelyiségek díja túl magas összegű.

DMJV Közgyűlésének **614/2011. (XII.15.) KGY határozata** rendelkezik a nem lakás célú helyiségek hasznosítására vonatkozó koncepcióról, mely szerint az önkormányzat a DVG Zrt.-t megbízta a kezelésében és a vagyonkezelési osztály kezelésében lévő ingatlanok forgalmi értékbecslése elkészítésével és az ingatlanok társasházak részére történő felajánlásával. A felajánlott ingatlanok értékesítésének sikertelensége esetén, vagy az értékesítés nem reális volta esetén a társasházak részére haszonkölcsön szerződés keretében való használat felajánlására - a rezsi költség és közös költség használó általi megfizetése mellett - utasította a DVG Zrt. vezérigazgatóját és igazgatóság elnökét (**3.sz. melléklet**).

A társaság tájékoztatása szerint az üres helyiségek többször felajánlásra kerültek a társasházaknak és az ott lakó tulajdonosoknak, de csak kevesen éltek a vásárlási lehetőséggel. Akik bérelni kívánták az ingatlant, általában magasnak találták a bérleti díjat. A Tisztelt Közgyűlés elé a DVG Zrt. által benyújtott, **a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának változtatásáról szóló** javaslatot terjesztjük **(4.sz. melléklet)**, továbbá javasoljuk a 614/2011.(XII.15.) határozat 7. 8. pontjainak hatályon kívül helyezését, jelen határozat elfogadásának napjától, tekintettel arra, az ingatlanok kiajánlása nem vezetett eredményre a hasznosítás tekintetében.

A Vagyonkezelési osztály kérte a DVG Zrt.-t, hogy tájékoztassák osztályunkat arról, hogy az általuk javasolt bérleti díjakat mi alapján számolták ki, milyen metódussal, valamint kértük, hogy tájékoztassanak arról is, hogy végeztek-e összehasonlító piackutatást és amennyiben igen, akkor ennek dokumentációját küldjék meg részünkre. A DVG Zrt. megküldte az előkészítő osztály részére az általuk végzett összehasonlító piackutatás dokumentációját (**5. sz. melléklet**). A dokumentáció nem tért ki arra, hogy a bérleti díjak ily módon történő megváltoztatása milyen hatást gyakorol a jelenlegi bérlők vonatkozásában.

Összehasonlításként a jelenlegi és a tervezett bérleti díj tábla:

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek tekintetében jelenleg is a 109/2010. (III.11.) határozata szerinti bérleti díjak vannak hatályban az alábbiak szerint:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Városon belüli elhelyezkedése** | | | | | | | | |
|  |  | I.  övezet  Ft/m2/év+ áfa | | II.  övezet  Ft/m2/év + áfa | | III.  Övezet  Ft/m2/év+ áfa | |  |
| **Ssz** | **Helyiség kategória** | **fsz/em** | **pince** | **fsz/em** | **pince** | **fsz/em** | **pince** |  |
| 1. | Általános rendeltetésű | 25 017 | 14 181 | 23 194 | 13 204 | 19 249 | 12 357 | minden helyiség (üzlet, iroda) |
| 2. | Huzamosabb emberi tartózkodásra nem alkalmas helyiségek |  | 8 480 |  | 8 480 |  | 8 480 | garázsok, stb |
|  | **Övezetek** | Duna sor-Építők utja-Szórád M u – Apáczai Cs.J. u által határolt fő közlekedési útvonal | | Római városrész  Barátság városrész  Technikumi városrész | | Pentele  és Béke  városrészek -  Kertváros | |  |

A DVG Zrt. által javasolt új bérleti díjak:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Városon belüli elhelyezkedése** | | | | | | | | |
|  |  | I.  övezet  Ft/m2/év +Áfa | | II.  övezet  Ft/m2/év+Áfa | | III.  Övezet  Ft/m2/év+Áfa | |  |
|  | **Helyiség kategória** | **fsz/em** | **pince** | **fsz/em** | **pince** | **fsz/em** | **pince** |  |
| 1. | Általános rendeltetésű helyiségek- megfelelő állapotú | 21 750 | 9 450 | 19 850 | 8 500 | 17 960 | 7 560 | üzlet, iroda |
| 2. | Általános rendeletetésű helyiségek - lelakott | 18 900 | 9 450 | 17 000 | 8 500 | 16 068 | 7 560 | üzlet, iroda |
| 3. | Huzamosabb emberi tartózkodásra nem alkalmas helyiségek |  | 4 730 |  | 4 730 |  | 4 730 | Pince helyiségek |
|  | Övezetek | Duna sor-Építők útja -Szórád M u. – Apáczai Cs. J. u. által határolt fő közlekedési útvonal | | Római városrész  Barátság városrész  Technikumi városrész | | Pentele  és Béke  városrészek  Kertváros | |  |

A DVG Zrt. szerint a bérleti díjak megállapításánál célszerű lenne egyedi elbírálást is eszközölni, mivel az ingatlanok, mind elhelyezkedésük, mind megközelítésük, mind állapotuk alapján különböznek. Ezt tükrözi, hogy különvették a megfelelő állapotú és lelakott ingatlanokat az általuk javasolt díjaknál.

**Releváns jogszabályok:**

**Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény** 13. § (1) bekezdés 9. szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartozik a lakás- és helyiséggazdálkodás.

**A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény** 36. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a **helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja**.

Az előterjesztést tárgyalta a Gazdasági és Területfejlesztési Bizottság, a Pénzügyi Bizottság, valamint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság.

A bizottsági tárgyalást követően az előkészítő osztály észlelte, hogy a határozati javaslat 2. pontjában hibásan szerepel a hatályon kívül helyezés időpontja, tekintettel arra, hogy a az új bértábla csak 2016. január 1. napjától lesz hatályos, de a 109/2010.(III.11.) KH. számú határozat jelen határozat elfogadása napjával kerül hatályon kívül helyezésre, ezért módosítani szükséges a határozati javaslat úgy, hogy a határozatok hatályon kívül helyezésének időpontja 2016. január 01.

**Bizottságok véleménye:**

1. A **Gazdasági és Területfejlesztési Bizottság** a „Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által, a nem lakáscélú helyiségek bérleti díj módosítására tett javaslat elfogadására” című előterjesztést és a határozati javaslatot elfogadásra javasolja a Közgyűlésnek.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága** megtárgyalta a Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által, a nem lakáscélú helyiségek bérleti díj módosítására tett javaslat elfogadásáról szóló előterjesztést és az abban szereplő közgyűlési határozat-tervezetet támogatásra javasolja a Közgyűlésnek.

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Pénzügyi Bizottsága** véleményezte a „Javaslat a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által, a nem lakáscélú helyiségek bérleti díj módosítására tett javaslat elfogadására” vonatkozó előterjesztést és a határozati javaslatot elfogadásra javasolja a Közgyűlésnek.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő:

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**........../2015. (XII.17.) határozata**

**a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által, a nem lakáscélú helyiségek bérleti díj módosítására tett javaslat elfogadására**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a DVG Zrt. által előkészített, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díját módosító javaslatot és 2016. január 01. napjától a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja az alábbi táblázatban szereplő díj övezetek és kategóriák alkalmazásával kerül megállapításra:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Városon belüli elhelyezkedése** | | | | | | | | |
|  |  | I.  övezet  Ft/m2/év +Áfa | | II.  övezet  Ft/m2/év+Áfa | | III.  Övezet  Ft/m2/év+Áfa | |  |
|  | **Helyiség kategória** | **fsz/em** | **pince** | **fsz/em** | **pince** | **fsz/em** | **pince** |  |
| 1. | Általános rendeltetésű helyiségek- *megfelelő állapotú* | 21 750 | 9 450 | 19 850 | 8 500 | 17 960 | 7 560 | üzlet, iroda |
| 2. | Általános rendeletetésű helyiségek - *lelakott* | 18 900 | 9 450 | 17 000 | 8 500 | 16 068 | 7 560 | üzlet, iroda |
| 3. | Huzamosabb emberi tartózkodásra nem alkalmas helyiségek |  | 4 730 |  | 4 730 |  | 4 730 | Pince helyiségek |
|  | Övezetek | Duna sor-Építők útja -Szórád M u. – Apáczai Cs. J. u. által határolt fő közlekedési útvonal | | Római városrész  Barátság városrész  Technikumi városrész | | Pentele  és Béke  városrészek  Kertváros | |  |

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása során a DVG Zrt. kizárólag az 1. pontban meghatározott regionális bérleti díjak alkalmazására jogosult, egyúttal Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése 614/2011.(XII.15.) KGY. határozata 7. és 8. pontjait és Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése 109/2010.(III.11.) KH. számú határozatot hatályon kívül helyezi, 2016. január 01. napjától.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért

a polgármester

a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. elnök-vezérigazgatója

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért

a Vagyonkezelési osztályvezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: a határozat előkészítő osztályhoz érkezését követő 8 napon belül

Dunaújváros, 2015. december 17.

|  |  |
| --- | --- |
| **Hingyi László s.k.**  **a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke**  **Lőrinczi Konrád s.k.**  **a szociális, egészségügyi és**  **lakásügyi bizottság**  **elnöke** | **Pintér Attila s.k.**  **a pénzügyi bizottság elnöke** |
|  |  |