



**Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján**

TKH-048/2012.

B e s z á m o l ó
**Salgótarján Megyei Jogú Város nem lakáscélú ingatlanjainak
hasznosításáról, valamint javaslat az egyes nem lakáscélú helyiségek
bérleti díjának csökkentésére**

Tisztelt Közgyűlés!

A Közgyűlés júniusi ülésén felkérte a Salgó Vagyon Kft.-t, hogy tájékoztassa a tulajdonost a nem lakáscélú helyiségek hasznosításáról, valamint vizsgálja meg egy esetleges bérleti díj csökkentésének lehetőségét.

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának szabályai:

A helyiségek bérbeadása a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendeletben foglaltak alapján pályázat útján történik. A pályázatot társaságunk a Szuperinfóban vagy a Nógrád Megyei Hírlapban, valamint a társaság honlapján jelenteti meg. Amennyiben a pályázat kétszer eredménytelen volt, abban az esetben nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérbeadására. Eredményes pályázat esetén a bérleti jogviszony egy évre jön létre, mely meghosszabbításra kerül akkor, ha a bérlőnek nincs bérleti - és közüzemi díjtartozása.

Helyzetkép:

Az önkormányzati tulajdonú 256 db nem lakáscélú helyiség közül a Salgó Vagyon Kft. 2012 évben 235 db nem lakáscélú helyiséget kezel. Ezek közé tartoznak a volt intézmények (óvodák, iskolák, orvosi rendelők), művelődési házak, sporttelepek, polgárvédelmi helyiségek, melléképületek, raktárak, tárolók, garázsok, üzlethelyiségek és egyéb helyiségek (pl: Petőfi kunyhó, volt szeméttelp stb). Ezen felül kezeljük a beépítetlen és beépített területeket, garázs alatti területeket, haszonbérleteket.

Társaságunk az elmúlt években 124 db helyiséget hasznosított bérbeadás útján. Ebből 12 db garászbérllet, a többi 112 db helyiségbérllet kereskedelmi, vendéglátóipari vagy szolgáltatási tevékenység céljából lett bérbe adva. Ez utóbbi (112 db) helyiségből jelenleg 30 db üresen áll.

Az üres helyiségek közül 6 db (Gorkij krt. 85, Tanács út 11. 2 és 3 sz. üzlet, Arany János út 19/A 2-4. sz. üzlet) rendelkezik korábbi közgyűlési döntés alapján kedvezményes bérleti díjjal. Ez év szeptemberében 82 db helyiség van bére adva, melyből közgyűlési határozat alapján 15 bérlő kedvezményes bérleti díjon, 10 bérlő ingyenesen használja a helyiséget. A bére adott helyiségek közül 9 db használó nem rendelkezik jogviszonnal, tartozás miatt nem került sor a szerződés meghosszabbítására.

Az elmúlt években befolyt bérleti díjakat, a helyiségekre fordított karbantartási és üzemeltetési költségeket, az elvégzett felújításokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	2008. tény	2009. tény	2010. tény	2011. tény	2012. terv
Bérleti díj bevételek	139 883	139 176	143 418	135 147	135 000
Üzemeltetési kiadások	72 447	70 396	72 405	75 544	65 000
Karbantartási kiadások	9 277	4 371	4 398	4 348	5 000
Kiadások összesen	81 724	74 767	76 803	79 892	70 000
<i>Egyenleg</i>	<i>58 159</i>	<i>64 409</i>	<i>66 615</i>	<i>55 255</i>	<i>65 000</i>
Felújítás	0	0	0	400	0
Felhalmozott hátralék	17 060	28 874	36 187	43 641	46 316

Megjegyzés: a táblázat az üzlet -és egyéb helyiségek adatait tartalmazza e Ft-ban

A táblázatban szereplő tervezett tárgyevi 135.000 e Ft tartalmaz 116.196 e Ft üzlet – és irodahelyiség bérletet, 1.700 e Ft garázbérletet, 1.674 e Ft haszonbérletet, 3.500 e Ft földbérletet és 11.930 e Ft egyéb bérleti díjat.

A táblázatból látható, hogy a bérlők által felhalmozott hátralék 2008 évhez képest 2,5-szeresére nőtt.

Az adatokból kiolvasható negatív trend arra figyelmeztet bennünket, hogy a rendszerbe szükséges beavatkozni a szabályozó rendszer módosításával.

A prioritásokat úgy kell meghatározni, hogy lehetőleg a bérleti díjából befolyt összeg ne csökkenjen, amelynek fontos eleme, hogy az adósságállomány ne növekedjen, illetve hosszabb távon megtérüléssel lehessen számolni. Fontos célkitűzés, hogy a vállalkozói szektor nehéz gazdasági helyzetét felismerve olyan kedvezményeket biztosítson a szabályozás, amely javítja a fizetési fegyelmet és az üres ingatlanok igénybevételére ösztönözzön.

Szükséges megtalálni az egyensúlyi állapotot a jelenlegi bérlők elvárásai és az üres helyiségek kiadását elősegítő szabályozás között, különös tekintettel az azonos szektorban elhelyezkedő ingatlanokra vonatkozóan.

A helyiségeket kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó-ipari, valamint karitatív tevékenység céljából vették/veszik bére. A bérlők ezeket a helyiségeket

magánszemélyként, egyéni vállalkozóként, valamint gazdasági társaság formájában hasznosítják.

A gazdasági környezet – a 2009 évben kezdődő válság óta – negatívan érinti a vállalkozói szektort. A munkanélküliség növekedése miatti jövedelem kiáramlás csökkenése, a fizetőképes kereslet csökkenése, az emelkedő közüzemi költségek, és a megnövekedett közterhek miatt a vállalkozások küzdenek a fennmaradásért. Az elmúlt időszakban társaságunkat több bérlő kereste meg a bérleti díj csökkentésével, mivel a bérleti díj kitermelése a forgalom visszaesése és a fent felsorolt okok miatt megnehezült számukra.

2011. évben a Közgyűlés a 87/2011. (IV.28.) Öh. számú határozatával döntött első ízben a hosszabb ideje üresen álló helyiségek bérleti díjának 50%-os mérsékléséről, a vállalkozói kedv növelésének és az üres helyiségek számának csökkentésében bízva. A döntés alapján az Arany János út 19/A szám alatti pavilonok közül az 1-6, 8. számú pavilonok, valamint a Gorkij krt. 3.,52.,58.,60.,72. és 85. számú ingatlanok részesültek kedvezményes bérleti díjban. A 12 db üzlethelyiség közül a pályázatát követően 6 ingatlan esetében kötöttünk bérleti szerződést.

Ezt követően a Közgyűlés a 130/2012.(V.23.) Öh. számú határozatával további 4 üres helyiségnél engedélyezte a Vásártéren a kedvezményes bérleti díj alkalmazását, melyek közül 2 esetben kötöttünk bérleti szerződés.

Összességében a kedvezményes bérleti díjak meghatározása a hosszabb ideje üresen álló helyiségeknél sikeres volt, hiszen azok 50%-a bérbeadásra került.

A júniusi közgyűlésen elhangzottaknak megfelelően társaságunk megvizsgálta annak lehetőségét, hogyan lehetne a hosszabb ideje bérleti jogviszonnyal rendelkező vállalkozói szektort is segíteni, figyelemmel az egyes területeken kialakult versenyhelyzetből adódó feszültségek enyhítésére. A vizsgálat során figyelemmel voltunk az önkormányzat ingatlanjainál képződő saját bevételre, a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából a bérlők által felhalmozott hátralékállomány csökkentésére, valamint a Közgyűlés korábbi, kedvezményes és ingyenes bérleti díjat meghatározó határozataira. A vizsgálat nem terjed ki a garázs – és egyéb bérletekre, csak a vállalkozói tevékenység (kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó-ipari) céljából bérbe vett helyiségek bérbeadás útján történő hasznosítását vizsgálja.

A szabályozás módosításának hatásai:

Egy optimális helyzet¹ esetén, a jelenlegi bérleti díjak figyelembevételével éves szinten a bérbe adott üzlethelyiségek hasznosításából 116.196 e Ft bevétel keletkezne. Jelenleg ezeknek a bérlőknek (2012 szeptemberében) összesen 18.378 e Ft összegű tartozása

¹ 100%-os fizetési morált feltételezve

van. Az üresen álló helyiségek kiesett bevétele (a jelenleg alkalmazható bérleti díjon) éves szinten 35.842 e Ft.

A Közgyűlés által korábban jóváhagyott elvet követve, javasoljuk 2012. november 1. napjától az üresen álló, nem kedvezményes helyiségek esetében új bérleti díj meghatározását, mely a jelenleg alkalmazható bérleti díj 50%-a. (Az új bérleti díjakat az 1. számú melléklet tartalmazza). Amennyiben ezen helyiségek 50%-a kiadásra kerül, az a költségvetésnek 14.405 e Ft/év plusz bevételt fog jelenteni.

A korábban kialakult kedvezményes bérleti díjakkal bérbe adott, valamint ingyenes használatba adott ingatlanok állományának növelését nem javasoljuk. Továbbá a 200 m²-től nagyobb alapterülettel rendelkező helyiségek (10 db) bérleti díjának csökkentését sem javasoljuk.

Javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy 2012. november 1. napjától a használóval rendelkező, 200 m² terület alatti helyiségekre új bérleti díjat határozzon meg a tulajdonos, mely a jelenleg alkalmazható bérleti díjak 70%-a. (Az új bérleti díjakat tartalmazó helyiségeket a 2. számú melléklet szemlélteti.) A bérleti szerződés megkötésének feltétele legyen, hogy a jelenleg érvényes bérleti díj 30%-át a helyiség bérlője – amennyiben tartozása van - havonta fizesse be törlesztésként, külön megkötött megállapodás alapján. Természetesen ez a rendelkezés nem vonatkozik a már bírósági szakaszban lévő helyiségek (3 db) jogcím nélküli használóira.

A rendszerben vannak olyan használatban rendelkező helyiségek, melyek használóival hátralékuk miatt nem került sor a bérleti szerződés megkötésére (megújítására), viszont a tartozás megfizetése még nem került bírósági szakaszba. Annak ellenére, hogy tartozásuk van, kérem a Tisztelt Közgyűlést, adjon felhatalmazást a jogcím nélküli használóknál is a bérleti szerződés megkötésére maximum 1 éves időtartamra – amennyiben az új szabályozásnak megfelelően ezt igénylik. Ha a használó a megállapodásban foglaltaknak nem tesz eleget, a megszegés hónapját követő hónaptól visszaáll az eredeti (2012. november 1. előtti) bérleti díj és a tartozás behajtására vonatkozó eljárás folytatódik, valamint az addig igénybe vett kedvezmény teljes összegét köteles megfizetni.

A fenti rendszer érvényesítése esetén a nem lakáscélú helyiségek használóinak hátraléka (18.378 e Ft) átlagosan 8 hónap alatt befizetésre kerül.

A fentiekre vonatkozó számításokat, melyben az üres helyiségek 50%-os bérbeadásával számolunk, az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Éves bevétel (e Ft)		
	Jelenlegi bérleti díjon 2012. év	Új bérleti díjon várható éves hatás	Várható bevétel különbség
Kiadott helyiségek utáni bevétel	135 000	114 940	-20 060
Üres helyiségek bérbeadásából feltételezett bevétel		14 405	14 405
Összesen	135 000	129 345	-5 655
Feltételezett hátralék befizetés		18 378	18 378
Mindösszesen	135 000	147 723	12 723

A Közgyűléstől a kedvezményes bérleti díjakra vonatkozó felhatalmazást 1 évre javasoljuk meghatározni azzal, hogy társaságunk adjon számot 2013 októberében a bérleti díjak csökkentésével kapcsolatos tapasztalatairól.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a nem lakáscélú helyiségek hasznosításáról szóló beszámolót elfogadja.
2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, üresen álló, nem lakáscélú helyiségek bérleti díját 2012. november 1. napjától a határozat mellékletét képező 1. számú melléklet szerint jóváhagyja.
A Közgyűlés utasítja a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanok bérbeadására vonatkozó pályázat kiírására, lebonyolítására, a szerződések elkészítésére és megkötésére.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: értelemszerűen

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, bérlővel vagy jogcím nélküli használóval rendelkező nem lakáscélú helyiségek bérleti díját 2012. november 1. napjától a határozat mellékletét képező 2. számú melléklet szerint jóváhagyja.
A Közgyűlés utasítja a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződések, valamint fizetési megállapodások megkötésére az alábbi feltételeknek megfelelően:
a.) a bérleti szerződések megkötésére, valamint a hatályos szerződések módosítására, ezáltal a kedvezmény alkalmazására 2012. november 1. napjától 2013. október 31-ig kerül sor,

- b.) amennyiben a szerződést megkötő jelenlegi bérlő, vagy jogcím nélküli használó tartozást halmozott fel, a jelen határozat meghozatalakor érvényes bérleti/használati díj 30%-ának megfelelő összeget külön fizetési megállapodás alapján köteles havonta megfizetni a Salgó Vagyon Kft.-nek, addig, amíg tartozását nem egyenlíti ki,
- c.) amennyiben a b.) pont hatálya alá tartozó bérlő/használó külön fizetési megállapodás alapján fennálló kötelezettségének nem tesz eleget a külön megállapodásban foglaltaknak megfelelően, a szerződésszegést követő hónaptól jelen határozat szerinti kedvezményt elveszíti, és piaci alapú bérleti díjat (2012. november 1. előtti) köteles fizetni, és az addig igénybe vett kedvezmény teljes összegét megfizetni.
- d.) jelen határozatban foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére nem kerülhet sor azzal a jogcím nélküli használóval, akivel szemben a Salgó Vagyon Kft. bírósági eljárást kezdeményezett,
- e.) a megkötendő szerződésekben alkalmazni kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltakat.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

4. A Közgyűlés utasítja a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy jelen határozat végrehajtásának tapasztalatairól szóló tájékoztatót a Közgyűlés 2013. októberi ülésére terjessze elő.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: a Közgyűlés 2013. októberi ülése

Salgótárján, 2012. október 1.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótárján, Park út 12.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

Bérbe adandó üres ingatlan			Induló bérleti díj 2012. 11.01. (Ft/hó)
címe	hrsz	alapterület (m ²)	
Erzsébet tér 1. fsz/1	3893/1/A/4	90,00	245 000
Március 15. út 2. 1	3749/A/211	20,00	33 250
Március 15. út 4. 7.sz	3749/A/217	22,00	34 040
Március 15. út 4. 8.sz.üzl.	3749/A/219	27,00	44 700
Március 15. út 28. fsz.	3701/A/70	23,00	11 017
Kassai sor 2.	1787/5	22,78	17 000
Kassai sor 2.	1787/5	111,43	76 175
Rákóczi út 33.	3921/1/A/9	22,00	5 500
Rákóczi út 39. 1	3921/1/A/40	11,00	3 627
Rákóczi út 4. 1	3699/A/71	18,00	23 351
Rákóczi út 6. 2	3699/A/109	14,00	19 480
Rákóczi út 8. 1	3699/A/147	20,00	25 488
Bajcsy út 10.	3947/D	133,00	68 019
Budapesti út 39. 1	6141/A/11,12	95,00	36 100
Forgách Antal út 100/A	4921	57,00	22 500
Gorkij körút 62. 3	6699/A/106	58,00	32 500
Gorkij körút 66. 1	6698/A/58	57,00	31 950
Makarenkó út 7. 1	6735/3/A/49	27,00	20 000
Vasas út 1. Rónabánya	12616	50,00	32 500
Zöldfa út 5. helység	6824/A/5	50,00	10 900
Rákóczi út 20. 6	3750/A/12	398,00	930 000
Alkotmány út 9. 1	1787/9/A/1	200,00	200 000
Beszterce tér 1.	2695/2/A/10	221,00	150 000
Budapesti út 39. fsz.2.	6141/A/11,12	204,00	155 000

2. számú melléklet
a/2012. (X.25.) Öh.sz.határozathoz

Erzsébet tér 1. fsz/2	3893/A/7	113,00	226 597
Erzsébet tér 1. fsz/3	3893/1/A/4	50,00	175 000
Március 15. út 12. 23.sz.	3749/A/236	27,00	55 125
Március 15. út 14. 1	3759/A/2	47,00	109 396
Március 15. út 18. (20) 1	3759/A/77	48,00	64 428
Március 15. út 2. 2	3749/A/212	27,00	55 468
Március 15. út 2. 4	3749/A/213	27,00	46 868
Március 15. út 6. 10.sz.ü.	3749/A/222	27,02	63 308
Március 15. út 6. 9.sz.ü.	3749/A/221	27,00	62 843
Március 15. út 8. 15.sz.	3749/A/229	27,00	59 063
Március 15. út 8. 16.sz	3749/A/228	27,00	63 000
Klapka György út 4. (105)	3876	15,00	30 787
Rákóczi út 18. 1	3750/A/2	137,60	376 523
Rákóczi út 18. 2	3750/A/4	102,00	129 017
Rákóczi út 18. 3	3750/A/2	86,00	280 000
Rákóczi út 18. 4	3750/A/3	70,00	231 882
Rákóczi út 20. 1	3750/A/4	16,00	44 562
Rákóczi út 20. 3	3750/A/5	62,00	87 752
Arany János út 19./a 7	3736	30,00	29 960
December 8. tér 1. (2 sz.)	3933/6/A/23	76,00	81 886
December 8. tér 1. (3. sz.)	3933/6/A/23	51,00	36 260
December 8. tér 1. 1	3933/6/A/22	28,00	31 500
December 8. tér 2. fsz .1/b	3933/6/A/24	42,00	56 350
December 8. tér 2. fsz. 1/a	3933/6/A/24	43,00	40 684
Március 15. út 26.	3701/A/26	22,00	14 760
Rákóczi út 10. 2	3699/A/185	30,00	44 058
Rákóczi út 4. 2	3699/A/72	27,00	48 006
Rákóczi út 4. 3	3699/A/70	20,00	38 171
Rákóczi út 45. 1	3921/1/A/56	55,00	85 344
Rákóczi út 47. 1	3921/2/A/23	116,00	225 001
Rákóczi út 6. 1	3699/A/110	18,00	34 286
Rákóczi út 8. 2	3699/A/148	12,00	17 500
Szerpentin út 1/b.	4141/A/17	12,00	16 758

2.sz.melléklet folytatása

Tanács út 2/a. 1	3933/7/A/50	97,00	37 135
Tanács út 2/a. 2	3933/7/A/50	96,00	118 832
Tanács út 7. 2	3918/1/A/109	50,00	35 910
Beszterce tér 1. /2	2695/2/A/11	58,00	75 390
Gorkij körút 64. 1	6699/A/108	66,00	59 829
Gorkij körút 68. 2	6698/A/58	102,00	64 750
Gorkij körút 70.	6698/A/60	17,00	16 363
Gorkij körút 72. 2	6698/A/60	38,50	35 330
Gorkij körút 72. 3	6698/A/61	44,00	49 822
Makarenkó út 7. 2	6735/3/A/48	37,00	27 020
Somlyóbányatelep 20. 1	15602/2	80,00	17 517
Zöldfa út 1.	6826/A/1	17,80	8 701
Zöldfa út 1. helység	6826/A/1	139,00	82 806
Zöldfa út 1. b/1 2	6826/A/1	32,00	32 549

