

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. november 21-án tartandó ülésére

Tárgy: javaslat az értékálló bérleti díjakat tartalmazó lakás- és helyiségbérleti, földhasználati vagy földbérleti szerződéseknel a díjemelés lehetőségének felülvizsgálatára és a 2025. évi díjak megállapítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György András
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 25/2018. (X. 19.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR) 25.§ (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület a lakbér mértékét évente felülvizsgálhatja, ill. az ÖR. 39. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület a helyiségbérletek körében minden év november 30. napjáig felülvizsgálhatja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége, és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével. A 39. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadó minden naptári évben január 31-ig köteles értesíteni az érintett helyiségbérlőket a Képviselő-testület döntésének rájuk vonatkozó rendelkezéséről.

A jövő évi díjemelésre tett javaslatomat a 2024. évi hasznosítás tapasztalataira alapozom. A gazdasági életben bekövetkezett változások ingatlanhasznosításainkra nagy hatással voltak.

Lakásbérletek

Az önkormányzat tulajdonában összesen 116 db lakás van. Ebből 43 db költségelven, 54 db piaci elven, ill. 19 db szociális elven hasznosítható. Az önkormányzati lakások közül jelenleg 8 db üres, melyből 2 db lakás hasznosítása jövő évben várható, 1 db felújításra vár, 5 db gazdaságosan fel nem újítható.

Jelenleg a lakbér összegének számítási alapja 2.000 Ft/m²/hó (lakbér alap).

A lakbér mértéke szociális lakások esetében:

- a) komfortos lakás esetében 260 Ft/m²/hó
- b) félkomfortos lakás esetében 80 Ft/m²/hó
- c) komfort nélküli lakás esetében 65 Ft/m²/ hó

A jelenlegi bérlők körében egyre több esetben halmozódott fel kisebb-nagyobb összegű hátralék. Ezek a tények mindenképpen óvatosságra intenek a bérleti díjemelés mértékének meghatározásakor. Célunk az kell legyen, hogy a jelenlegi fizetőképes bérlői állományt megtartsuk, a nem fizetőképes bérlői kört – a probléma megoldhatatlansága esetén - felszámoljuk. Az elmúlt évek gazdasági változásai és az energiaárak növekedése jelentősen megviselte a háztartásokat, lakásbérlőink rezsiköltsége megemelkedett, ezért nem javaslom a bérleti díjak emelését.

Helyiséghasznosítás:

Az önkormányzat tulajdonában összesen 53 db nem lakás célú helyiség van. Ebből 40 db üzlethelyiség, iroda, rendelő, raktár, tároló, pince funkciót tölt be, 13 db pedig garázként funkcionál.

A 40 db üzlethelyiség, iroda, rendelő, raktár, tároló, pince közül 18 db bérbe adott, 15 db használatba adott, 2 db időszakosan, alkalmanként bérbe adott és 5 db üres. A 13 db garázs közül valamennyi bérbe adott.

Helyiségbérlői körünkről elmondható, hogy díjfizetési kötelezettségét rendszeresen teljesíti.

Üres helyiségeink bérbevétele iránt mindig mutatkozik érdeklődés. Jelenleg a hasznosítható helyiségeink közül a Palota-kert 16. fszt. 4. sz. helyiség üres, melynek hasznosítása a jövő évben várható.

Az energiaválság helyzete és az infláció növekedés a helyiség bérlőit is terheli, továbbá a 2023. évben a jegybanki alapkamatnak megfelelő 13%-kal emeltünk helyiségbérleti díjat. ezért a 2025-es évre nem javaslom a bérleti díjak emelését.

A Képviselő-testületnek szintén most van lehetősége a földterületek használati, bérleti díjainak felülvizsgálatára. A földterület használatára (bérletére) szóló szerződésekben, szerződéses kikötésként szerepel a díjemelés lehetősége.

Haszonbérlet, rekreációs célú földhasználat:

A haszonbérleményeket jellegük szerint két csoportra osztottuk: az egyik csoportba az 1500 m²-nél nagyobb területek, a másikba az annál kisebbek tartoznak.

2014-2021-években a haszonbérleti díjak és rekreációs földhasználati díjak nem emelkedtek. 2022. évben a díjak 2,10 %-kal, 2023. évben pedig 13%-kal a jegybanki alapkamat mértékével emelkedtek.

Az utóbbi években a haszonbérbe adott területek számában, nagyságában jelentős változás nem mutatkozik. Új haszonbérleti szerződés kötése alig kerül sor, igen gyér az érdeklődés a mezőgazdasági műveléssel hasznosítható földrészek iránt, mind vétel, mind haszonbérbevitel tekintetében.

A haszonbérbe adott területek esetén a föld gyommentesítése és annak gyommentesen tartása a haszonbérlő feladata. Ezen feladat haszonbérlőkre történő áthárításával a tulajdonos jelentős költségű feladattól mentesül.

Javaslom, hogy az 1500 m²-nél nagyobb és az 1500 m²-nél kisebb területű mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok és rekreációs földhasználat esetében az önkormányzat 2025. évben ne éljen a bérleti díj emelésének lehetőségével.

Földterület, közterület-hasznosítás:

A Képviselő-testület minden év végén felülvizsgálja az önkormányzat földterület-bérleti szerződéseit is, és dönt a díjak értékállandóság biztosításával történő emeléséről. A bérleti díjak 2023. évben a jegybanki alapkamat mértékével, azaz 13%-kal emelkedtek.

Földterület-hasznosítási lehetőségeink szerények, ezért a jelenlegi bérlői, használói kör megtartása érdekében a földterület, közterület-bérleti díjak jövő évi emelését nem javaslom.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérleti díjak 2025. évi meghatározása tárgyában támogassa a megfogalmazott határozati javaslatokat!

Gödöllő, 2024. november, 15. „.

Dr. Gémesi György András
polgármester



I. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a 2025-ös évre nem emel lakásbérleti díjat.

Határidő: a határozat közzétételére 8 nap

Felelős: dr. Kiss Árpád jegyző

II. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a 2025-ös évre nem emel helyiségbérleti díjat.

Határidő: a határozat közzétételére 8 nap

Felelős: dr. Kiss Árpád jegyző

III. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az önkormányzat az 1500 m²-nél kisebb, és az 1500 m²-nél nagyobb – haszonbérbe adott és haszonbérbeadásra kijelölt – mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérleti, illetve földhasználati díjait 2025 évre nem emeli.

Határidő: a határozat közzétételére 8 nap

Felelős: dr. Kiss Árpád jegyző

IV. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az önkormányzat 2025-ban a földterület, közterület-bérleti díjait nem emeli.

Határidő: a határozat közzétételére 8 nap

Felelős: dr. Kiss Árpád jegyző