



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő:

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy:

Fischerné Farkas Irén egyéni vállalkozó bérlő kérelme a Sándorfalvi Piacon három üzlethelyiséget magába foglaló ingatlanban lévő 6-7. számú üzlethelyiség bérleti díjának csökkentésére

Iktatószám:

3-165/2024.

Melléklet:

Készítette:

Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Véleményezésre megküldve:

-

SÜRGŐSSÉGI

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez egyszerű/minősített többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2024. november 26.



Iktatószám: 3-165/2024.

Tárgy: Fischerné Farkas Irén egyéni vállalkozó bérlő kérelme a Sándorfalvi Piacon három üzlethelyiséget magába foglaló ingatlanban lévő 6-7. számú üzlethelyiség bérleti díjának csökkentésére

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sándorfalvi Piac három üzlethelyiséget magába foglaló ingatlanban lévő, a 189/2023. (XI. 30.) Kt. határozatban és a bérleti szerződésekben 1. és 2. számmal hivatkozott, a természetben 6. és 7. faliszámmal jelölt üzlethelyiségeket (továbbiakban: 6. és 7. sz. üzlethelyiségek) Fischerné Farkas Irén egyéni vállalkozó és őstermelő bérlő 2023. április 1. napja óta. Az üzlethelyiségben édesség és kávéházat üzemeltet, és saját készítésű termékeit árusítja.

A bérlő az alábbi kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

1. az üzlethelyiségekhez tartozó terasz bérleti díjának 50 %-os kedvezménnyel történő megállapítását;
2. a következő év januárjától esedékes inflációkövetést eredményező bérleti díj emelésének elengedését;
3. a 6. sz. üzlethelyiség bérleti díjának Önkormányzat által is elfogadható mértékben történő csökkentését kérte.

Kérelme indoklásul előadta, hogy a jelenlegi nehéz gazdasági helyzet jelentős kihívás elé állította a kisvállalkozásokat, köztük az övét is.

A megnövekedett működési költségek, az emelkedő energiaárak, és az általános gazdasági bizonytalanság együttesen komoly terhet jelentenek, különösen a vendéglátóipari szektor számára. Ezek a jövő évben várhatóan tovább emelkednek.

A 6. sz. üzlethelyiség bérleti díjának csökkentésére vonatkozó kérelmét a fentiek mellett még azzal indokolta, hogy az üzlethelyiség nem teljesítette a hozzá fűzött reményeket. Várhatóan a helyiség gazdasági szempontból addig nem lesz igazán eredményes, amíg a pályázati fenntartási időszak le nem zárul, és lehetővé válik a két üzlethelyiség összenyitása.

A Piacon épített három üzlethelyiséget magába foglaló építmény pályázati beruházásból valósult meg. A pályázat speciális feltételt írt elő a bérlővel kapcsolatban, nevezetesen, hogy helyi termelésből származó, helyben készített termékeket árusítson, így igen behatárolt a

potenciális bérlők köre. Fischerné Farkas Irén tevékenységeivel és termékeivel ezen feltételnek megfelel, így teljesíteni tudjuk a pályázati kritériumokat.

A pályázat megvalósítása szempontjában alapvető fontosságú, hogy az üzlethelyiségek hasznosítva legyenek, folyamatosan legyenek bennük bérlők.

A Képviselő-testület a piacon lévő négyegységes üzletház bérlőinek kérelmére 25/2024. (II. 8.) Kt. határozatában csökkentette mind a négy üzlet esetén a teraszra vonatkozó bérleti díj mértékét.

Az üzlethelyiséget bérlő vállalkozás működőképességének megtartása érdekében javaslom az üzlethelyiségekhez tartozó teraszok bérleti díjának 50 %-kal történő mérséklését 2024. december 1. napjától, azaz a mérséklés először a december havi bérleti díj összegében jelentkezne.

A következő év januárjától esedékes inflációkövetést eredményező bérleti díj emelésének elengedését és a 6. sz. üzlethelyiség bérleti díjának csökkentését nem javaslom.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő 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 Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lr.) az irányadó.

Az Lr. 1. § (2) bekezdése szerint a bérbeadói jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult.

A kérelem benyújtásának időpontjára tekintettel, Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzata (KTSZMSZ) 23. § (5) bekezdése alapján kérem jelen előterjesztés sürgősséggel történő tárgyalását.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) c.) pontja alapján az előterjesztés zárt ülésen történő tárgyalása indokolt.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

...../2024. (... ..) Kt. határozat

Tárgy: Fischerné Farkas Irén egyéni vállalkozó bérlő kérelme a Sándorfalvi Piacon három üzlethelyiséget magába foglaló ingatlanban lévő 6-7. számú üzlethelyiség bérleti díjának csökkentésére

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Sándorfalvi Piac három üzlethelyiséget magába foglaló ingatlan (a 189/2023. (XI. 30.) Kt.

határozatban és 2023. december 1. napján kelt bérleti szerződésekben 1. és 2. számmal hivatkozott, a természetben 6. és 7. fali számmal jelölt) 6-7. számú üzlethelyiség bérleti szerződéseit 2024. december 1. napjától (elsőként a december havi bérleti díjat érintően) módosításra kerüljenek akként, hogy külön kerüljön kiszámításra az üzlethelyiség belső terére, és az üzlethelyiségekhez tartozó terasz területére vonatkozó bérleti díj összege. A terasz területe után fizetendő bérleti díj az üzlethelyiség belső területe bérleti díjának 50 %-a.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződések módosításának aláírására.
3. A Képviselő-testület nem adja hozzájárulását az 1. pontban meghatározott bérlemények esetében a 2026. januártól esedékes inflációkövetést eredményező bérleti díj emelés elengedéséhez.
4. A Képviselő-testület nem adja hozzájárulását a háromegységes üzletházban lévő 6. számú üzlethelyiség bérleti díjának csökkentéséhez.

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester;
2. Dr. Török Éva jegyző és SKÖH Műszaki Csoport
3. Fischerné Farkas Irén egyéni vállalkozó
4. Irattár.

Sándorfalva, 2024. november 25.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

