



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

ikt.: MH - IGI – 2068 - 0 /2020.
ügyintéző: Szakács E.

Döntéskérő indítvány

a Miskolc város területén elhelyezkedő helyiségek bérleti díjának
átmeneti csökkentésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Polgári Mátyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

A Kormány 40/2020. (III.11.) rendeletével az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére **2020. március 11-én veszélyhelyzetet** hirdetett ki.

Ezt követően **46/2020. (III.16.) Korm. rendelettel korlátozta bizonyos kivételektől eltekintve az üzletek nyitva tartását.** A korlátozás nem érintette az élelmiszert, az illatszert, a drogériai terméket, a háztartási tisztítószeret, a vegyi árut és a higiéniai papírterméket árusító üzleteket, továbbá a gyógyszertárakat, a gyógyászati segédeszközt forgalmazó üzleteket, az üzemanyag-töltőállomásokat és a dohányboltokat. **A kijárási korlátozásról szóló 2020. március 28. napjától hatályba lépő, és 2020. április 11. napjáig hatályban maradó, a kijárási korlátozásról szóló 71/2020. (III.27.) Korm. rendelet továbbá mindenkire kiterjedően rendelkezett arról, hogy a lakóhely, tartózkodási hely illetve magánlakás elhagyására csak a rendeletben meghatározott alapos okkal kerülhet sor.** A kijárási korlátozása révén így – legalábbis a rendelet hatálya alatt időlegesen - olyan üzletek működése is kényszerpályára került, amelyeket az üzletek nyitva tartását korlátozó rendelet még eredendően nem érintett. Ugyanakkor nyilvánvaló, hogy a tömeges megbetegedést okozó humánjárvány olyan nem kívánatos gazdasági hatásokkal jár, melyek mellett az üzleteket, helyiségeket bérbeadó önkormányzat sem hagyhat intézkedés nélkül.

A magyar jogban a helyiségbérleti jogviszonyokat érintően többszintű szabályozás valósul meg, azonban erre a speciális helyzetre vonatkozóan csak általános szabályokat találunk. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) szabályozott kellékszavatossági és kockázattelepítési (veszélyviselési) szabályokból levezethető, hogy amennyiben a bérlő a bérbeadó érdekkörébe tartozó, vagy mindkét fél érdekkörén kívül eső okból nem használhatja a dolgot, a bérbeadót a használat akadályoztatásának időtartamára és mértékéig nem illeti meg a bérleti díj. **A használat lehetőségének korlátozása a törvényben rögzített kockázatviselési szabály megfelelő alkalmazásával a bérleti díj arányos csökkentését alapozza meg,** ha a szerződés célja legalább részben megvalósítható.

A bejelentett veszélyhelyzetet követő ingatlangazdálkodási folyamatokat a Miskolc Holding Zrt. folyamatosan és kiemelt figyelemmel kíséri. A veszélyhelyzet 2020.03.11-én történt bejelentését követően a Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát számos önkormányzati tulajdonú üzleti ingatlan bérlője kereste meg telefonon és e-mailben. A járványhelyzet bejelentése, a veszélyhelyzet kialakulása **után ugrásszerűen lecsökkent az üzletek forgalma, sokan közülük bezártak, működésük jogszabályi rendelkezés hiányában is ellehetetlenült.**



Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérlőivel történő korrekt üzleti kapcsolat fenntartása érdekében, a közös kockázatviselést és az Önkormányzat érdekeit szem előtt tartva átmeneti időre a bérleti díjak csökkentését javaslom az alábbiak szerint:

Az önkormányzati helyiségek ilyen értelemben 2 csoportra oszthatók:

1. Azon üzlethelyiségek, melyeket a **veszélyhelyzeti intézkedések kedvezőtlenül nem érintenek**, vagyis amelyek a 46/2020. (III.16.) Korm. rendelet szerinti korlátozáson kívül esnek, vagy vonatkozásukban más okból kevésbé érezhető a veszélyhelyzet kedvezőtlen gazdasági hatása:

- élelmiszert, illatszert, drogériai terméket, háztartási tisztítószer, vegyi árut és higiéniai papírterméket árusító üzletek, továbbá a gyógyszertárak, a gyógyászati segédeszközt forgalmazó üzletek, az üzemanyag-töltőállomások és a dohányboltok,
- azok a helyiségek is, amelyeket nem kifejezetten üzleti céllal, vagy nem azokban szolgáltatást nyújtva bérelnek, mint a raktárakat, garázsokat, trafó helyiségeket);
- továbbá a banki, pénzügyi, biztosítási és postai szolgáltatásokat végző üzletek, melyek kétséggkívül érzik a járványhelyzet gazdaságra gyakorolt negatív hatását, de működésük nem lehetetlenül el, részben tartalékaik, részben az általuk nyújtott szolgáltatások közvetlen fizikai kapcsolatot nélkülöző, más módon való elérhetősége miatt.

2. Azon üzlethelyiségek, melyeket a veszélyhelyzeti intézkedések **részlegesen érintenek**:

- A vendéglátó üzletek, hiszen a kijárási korlátozás tartama alatt is csak az ún. elvitelre működő szolgáltatást nyújthatják, a kijárási korlátozás hatályának megszűnését követően is csak korlátozottan lehetnek nyitva.
- Az egyéb szolgáltatást nyújtó üzletek, melyek működése a járványhelyzet miatt a kijárási korlátozás alatt, de akár attól függetlenül is elnehezült, ellehetetlenült. Ide tartoznak azon üzletek, melyek szolgáltatásait az azzal járó, akár legkisebb fizikai kontaktus kerülése érdekében kevesen veszik igénybe, de akár azon irodahelyiségek is, melyekben dolgozók elkülönítése nem megoldható, ezért az ott folytatott tevékenységet időlegesen fel kell függeszteni.

Az 1. pontba tartozó üzletekkel nincs teendő, változatlan marad a bérleti díjuk.

A 2. pontba tartozó helyiségek tekintetében javaslom a bérleti díjak 50 %-os csökkentését átmeneti időre, három hónapra – 2020.04.01-től 2020.06.30-ig.



Amennyiben a jelenlegi korlátozott nyitvatartási lehetőség is megszűnik, vagy esetlegesen teljes körű kijárási tilalom kerül elrendelésre, javasolom a csökkentett bérleti díjak átütémezését a bérleti jog megőrzése érdekében.

A bérleti díj teljes elengedését nem javaslom, álláspontom szerint a bérleti jognak jelentős értéke van, ennek fenntartásáért a bérleti díj 50 %-nak megfizetése (még teljesen bezárni kényszerült üzlet esetén is) arányos díj.

A fenti 50 %-os bérleti díj mérsékelési javaslat hatása nagyságrendileg 40– 45 millió Ft/hó bérleti díj kieséssel számolhatunk.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lak.tv.) 36. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni, ugyanakkor a helyiségbér mértékét önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének a helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (V.18.) önkormányzati rendelete 6. §-a értelmében az alkalmazandó bérleti díj számítás rendszerét és a szerződési feltételeket az 1. mellékletben meghatározott övezetek szerint a Közgyűlés határozattal állapítja meg.

A helyiségek hasznosítása során alkalmazandó bérleti díj számítás rendszerét Miskolc megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése VI-99/271.431/2015. és 156/2017. (IX.21.) sz. határozataival rendezte.

A Kormány 40/2020. (III.11.) rendeletével **2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel** a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.**

Fentiek alapján kérem a Polgármester Urat, hogy tegye lehetővé az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjának határozott időre, 2020. április 1. napjától 2020. június 30. napjáig egységesen 50 %-kal történő csökkentését, a következő kivételektől eltekintve: az élelmiszert, az illatszert, a drogériai terméket, a háztartási tisztítószeret, a vegyi árut és a higiéniai papírterméket árusító üzletek, gyógyszertárak, dohányboltok, raktárak, garázsok, trafó helyiségek, banki, pénzügyi, biztosítási és postai szolgáltatásokat végző üzletek.

Miskolc, 2020. március 27.


Varga Andrea Klára
alpolgármester



Miskolc Megyei Jogú Város Alpolgármestere

Levélcímcím: 3525 Miskolc, Városház tér 8., Telefon: (46) 512-707, e-mail: alpolgarmester1@miskolc.hu, www.miskolc.hu



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat

.....26/2020. (IV. 1.)

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a Kormány 40/2020. (III.11.) rendeletének 1.§-ával kihirdetett vészhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt hatáskörömben eljárva - Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének a helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (V.18.) önkormányzati rendelet 6. §-a szerint - az alábbi döntést hozom:

A határozat tárgya: Miskolc város területén elhelyezkedő helyiségek bérleti díjának átmeneti csökkentése

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által meghozott VI-99/271.431/2015. számú és az azt módosító 156/2017. (IX.21.) számú határozatában rögzített, a bérleti díjak csökkentésére vonatkozó szabályoktól eltérően, az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díja határozott időre, 2020. április 1. napjától 2020. június 30. napjáig egységesen 50 %-kal – a Bérlőkkel történő szerződésmódosítás alapján - csökken, kivétel ez alól: az élelmiszert, az illatszert, a drogériai terméket, a háztartási tisztítószeret, a vegyi árut és a higiéniai papírterméket árusító üzletek, gyógyszertárak, dohányboltok, raktárak, garázsok, trafó helyiségek, banki, pénzügyi, biztosítási és postai szolgáltatásokat végző üzletek.
2. Utasítom a Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaságot az 1. pont szerinti bérleti díjak csökkentésével kapcsolatos feladatok teljes körű lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Miskolc, 2020. április 1.

Ellenjegyzem:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Ingtalngazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal



Veres Pál
polgármester

Dr. Ignác Dávid
jegyző