

Előterjesztés a miskolci, Széchenyi utcai üzlethelyiségek bérletére vonatkozóan

Egy nagyváros belvárosa, főutcája az a hely, amelyet minden turista, helyi lakos és üzletember is felkeres, és amelyről ezzel egyidejűleg véleményt is alkot. A főutca kinézete, forgalma nemcsak helyi, hanem - egy megyeszékhely esetében főként – régió-stratégiai kérdés. Egy befektető rövid idő alatt megítéli, milyen gazdasági környezetre, milyen társadalmi és üzleti helyzetre számíthat az adott térségben.

Miskolc gazdasági életében mindig kiemelt szerepet játszott a belváros. Az Önkormányzat mellett, az ún. főutcai vállalkozók is jelentős szerepet vállaltak és vállalnak a belváros vonzerejének kialakításában és megítélésében.

A bérlemények tekintetében azonban érdekkülönbségek alakultak ki az önkormányzat és egyes vállalkozások között. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a 26/2017.(IX.25.) rendeletével 2017. október 1-i hatállyal módosította a 19/2011.(V.18.) önkormányzati rendeletét a helyiségek bérletéről.

A rendeletmódosítással összefüggésben, az érintett vállalkozások egy része egyeztetést kezdeményezett a **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, a Miskolc Belvárosi Gazdaságfejlesztő Klaszter, a VOSZ, és a KISOSZ bevonásával**. A Miskolc Belvárosi Gazdaságfejlesztő Klaszter szervezésében, és az említett szervezetek részvételével, 2018. március 26.-án egy egyeztető megbeszélésre került sor arról, hogy az üzlethelyiségek bérletéről szóló rendeletmódosítás hogyan is érinti a bérlőket.

Az egyeztetés résztvevői az alábbiak szerint alakították ki a véleményüket:

I.

Az egyes – határozatlan idejű szerződéssel rendelkező - üzlethelyiségek bérleti díjainak felülvizsgálata:

Az előterjesztés szerint, az önkormányzatoknak nem a helyiség tulajdonosok egyikeként, hanem mint a helyi közügyek megoldására - ezen belül a helyiséggazdálkodási feladatok ellátására is – hivatottként, a település érdekérvényesítőjeként kell ellátni a bérbeadói feladatokat. Ebből következően a helyiségvagyonokkal való gazdálkodásban **a piaci, jövedelmezőségi, és a helyi értékek megtartásának szempontjait együtt kell érvényesíteniük.**

Számos tényező vezetett ahhoz, hogy az elmúlt években jelentős különbségek alakultak ki az üzlethelyiségek bérleti díjainak tekintetében. A jogszabályi változások módot adnak arra is, hogy az önkormányzatok a helyiséggel való gazdálkodásukban az eddigieknél több tényezővel számoló gyakorlatot alakítsanak ki.

A jogszabályi lehetőségek biztosítják, hogy az önkormányzat a differenciált helyiségbérlet-rendszerben rejlő tartalékokat felszínre hozza, a bérleti díjak mértékét a határozatlan idejű szerződések esetében a piaci értéknek megfelelően felülvizsgálja. Ma már jellemzően határozott idejű bérleti szerződéseket köt az Önkormányzat megbízottja (Miskolc Holding Zrt.), azonban számos olyan bérlő van, aki jelenleg is ún. „régí típusú”, határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik.

A határozott idejű, valamint a határozatlan idejű bérleti szerződések alapvetően eltérő jogi státust feltételeznek, amelyet minden esetben egyedileg kell felülvizsgálni és megtárgyalni az érintettekkel. A Miskolc Holding Zrt. bérlők felé történő tájékoztatása ezen szándék megvalósulását feltételezi. **Javaslatunk** - általános jelleggel - a legalább középtávú, határozott idejű szerződésekre való törekvés. Ez erősíti a főutcán működő vállalkozások biztonságát, segíti a tervezést.

I/A

Az előterjesztés fontosnak tartja megállapítani azt is, hogy a változásban érintett bérleti szerződésekkel kapcsolatos tárgyalás során, a felek legyenek tekintettel mindkét fél gazdasági érdekeire.

A bérleti díjak megállapításakor fontos, hogy olyan metodika érvényesüljön, amely az érintettekre vonatkozóan egyértelműen és transzparensen alkalmazható, és amelynek eredménye mindenki számára világosan követhető és definiálható.

Javasoljuk az elemeiben már meglévő zónás rendszer további pontosítását. Egyértelművé kell tenni, hogy a főutca városképi, arculati vízióját. A tulajdonosi preferenciákat is egyértelművé kell tenni, taxatív felsorolással meg kell határozni a támogatni kívánt tevékenységeket. **Javasoljuk**, hogy kizárólag pozitív diszkriminációs meghatározások történjenek, a kedvezményes szorzók tevékenységhez kapcsolódóak legyenek.

Támogatható az a szándék, hogy az azonos övezetben, azonos minősítéssel és profillal rendelkező üzletek azonos feltételekkel megállapított bérleti díjat fizessenek.

Mindezek alapján szükséges a **piaci ár definíciójának egyértelmű meghatározása**. Az eddigi gyakorlat szerint: alapja a KSH kiskereskedelmi forgalom mutató, az infláció, meghatározott alapidj, és változó szorzók.

I/B

Szükséges továbbá, hogy a piaci alapon megállapított bérleti díjak kialakításakor, - a piaci ár kialakításának definíciója mellett - a **hosszú távú kiszámíthatóság elve is** érvényesülhessen, amely a megalapozott üzleti döntések meghozatalakor alapvető jelentőséggel bír.

Érvényesüljön a hatványozottabban a pozitív diszkrimináció elve a preferált tevékenységi körben tevékenykedő, színvonalas üzletet/szolgáltatást megbízhatóan működtető azon vállalkozások esetében, akik 5-10-15 éve teszik ezt bérlői mivoltukban.

I/C

A bérleti díjak piaci alapon történő megállapításához fontosnak tartjuk továbbá, hogy rögzítésre kerüljön a **független értékbecslő definíciójának meghatározása**.

II.

Eladható üzlethelyiségek a Széchenyi utcán:

A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos változások eredményeképpen – egyebek mellett – értékesíthetővé válnak a Széchenyi utca utcafrontján elhelyezkedő üzlethelyiségek is.

Ez több kérdést is felvet, hiszen így akár teljes mértékben átalakulhat az üzletek profilja, valamint az értékesített helyiségek albérletbeadása is további egyenlőtlenségek kialakulásának lehetőségét feltételezi.

Miskolc eddigi álláspontjával ellentétben, a város üzleti vagyonának, a főutcai üzlethelyiségek értékesítési lehetősége. A tulajdonos szándékának és céljának megismerése racionális elvárás a bérlők szempontjából.

III.

Albérletbeadás:

Az albérletbeadás korlátozásának célja érthető, hiszen a „spekulatív szándékú” albérletbeadás anomáliákhoz és egyenlőtlenségekhez vezet. A jogalkotó szándéka világos, és támogatható.

Fontos tisztázni azonban azt is, ki és mi alapján jogosult megállapítani és elbírálni, hogy a bérlő, és az albérlő közötti tevékenység milyen mértékben támogatja a főbérlő tevékenységét.

Az albérletbeadás időtartamát maximum 2 évben állapítja meg a rendelet, kapcsolt vállalkozás esetén. Kapcsolt vállalkozásban nem lévő személy esetén legfeljebb 1 évre adható meg az albérleti hozzájárulás. Ezen időintervallum egy vállalkozás életében túl rövid, egy hosszú távú üzleti döntés megalapozásához mindenképpen kevés.

Az, hogy a helyiséget csakis legfeljebb egy albérlőnek lehet tovább adni, bizonyos esetekben ellehetlenítheti akár a vállalkozás működését is (pl.: fodrászat, szépségszalon, stb.), éppen ezért különös körültekintéssel kell eljárni az adott vállalkozásokat érintő egyedi körülmények figyelembevételével.

Az önkormányzat, - mint tulajdonos – valamint az eljáró Miskolc Holding Zrt. célja és szándéka deklaráltnak a piaci alapon elérhető legmagasabb árbevétel növekmény realizálása, ezzel egyidejűleg az átlátható és egyértelmű piaci és jogi viszonyok megteremtése.

IV.

A többletbevétel felhasználása

A változások megvalósulásával összefüggésben szükséges evidenciában tartani azt a szándékot is, amellyel a belvárosi, főutcai, üzleti (és nem üzleti) jellegű ingatlanokra, továbbá a belvárosi terület egészére vonatkozó pozitív változás egyidejűleg kell, hogy érvényesüljön. A továbbiakban is növelni kell a belváros vonzerejét, az alapvető elvárásoknak megfelelően.

Az Önkormányzat által realizált többletbevétel ne csak a piaci viszonyok egalizálásához, hanem a Széchenyi utca és környékének látható szépítéséhez is eszközként szolgáljon. (pl.: tisztaság kérdése, esztétikus kukák és pihenőpadok kihelyezésének szükségessége, a kapualjak és a homlokzatok állagmegóvására és javítására tett intézkedések szükségessége, a virágok kihelyezésének fontossága, a „galamb problémák” megoldása, a „biztonság” kérdésének kezelése).

Javaslatunk, hogy a többletbevétel egy része, vagy akár egésze közvetlenül a – fentiekben felsorolt – problémák megoldására, és az elmaradt fejlesztések megvalósítása érdekében kerüljön felhasználásra.

Az előterjesztést a résztvevő szervezetek szándékai szerint ajánlásként fogalmazták meg azon célból, hogy az egyedi megállapodások közös és kölcsönös érdekekre tekintettel kerüljenek kialakításra.

Miskolc, 2018. április 27.

.....
B-A-Z. Megyei Kereskedelmi és Iparkamara

VOSZ

.....
KISOSZ

.....
Miskolc Belvárosi Gazdaságfejlesztő Klaszter