

**Előterjesztés a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság részére**

**Tárgy:** Javaslat bérleti díjak módosítására

**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!**

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. üzemeltetésében lévő

- **Szekszárd, Vörösmarty u. 5. szám alatti irodaház,**
- **Szekszárd, Hunyadi u. 4. sz. alatti irodaház,**
- **Szekszárd, Szentmiklósi út 2. sz. alatti Ifjúsági Ház**

ingatlanok tekintetében az elmúlt időszak üzemeltetési tapasztalatai alapján felülvizsgálatra kerültek az érvényben lévő bérleti díjak. A felülvizsgálat során megállapításra került, hogy a jelenleg érvényben lévő bérleti díjak nem fedezik a fenntartási költségeket sem, így azok szinten tartása további veszteséget okoz cégünknek. Mivel a bérleti díjak tartalmazzák a jelentkező összes közüzemi költséget is, ezért felmerült ezek különválasztása is a bérleti díjtól, de a szükséges műszaki munkálatok magas kivitelezési költségei miatt ezt a megoldást elvetettük. A fenti irodaházak bérlői továbbra is a bérleti díjjal egyösszegben fizetik meg az egyéb felmerülő költségeket is.

Ahhoz, hogy ebben a díjfizetési rendszerben a továbbiakban ne halmozódjon, az üzemeltető vesztesége az alábbi díjemelések elfogadását javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak:

1. A Szekszárd, Vörösmarty u. 5. szám alatti irodaház esetében a bérleti díjból befolyt összeg és a felmerült üzemeltetési költségek alapján éves szinten minimális szintű veszteség keletkezik az ingatlanban (2012: 120.000 Ft). Ahhoz, azonban hogy az épületben szükséges folyamatos karbantartási és felújítási költségek pénzügyi háttere biztosítva legyen 10%-os bérleti díjemelést javasolunk. Az érvényben lévő bérleti szerződések differenciáltsága miatt nem mutatható ki egységes m<sup>2</sup> ár, összességében kb 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj jellemző az irodaházban.
2. A Szekszárd, Hunyadi u. 4. sz. alatti irodaház üzemeltetése a 2012. évben közel 2.000.000 Ft veszteséget mutatott. Ahhoz, hogy az ingatlan működtetése hosszútávon is jövedelmező legyen, az irodaházban működő nonprofit szervezetek, pártok stb. bérleti díjának 30%-os növelésére van szükség. Tekintettel a nagyarányú szükséges emelésre javasoljuk, hogy ez két lépcsőben kerüljön alkalmazásra. 2013. 02. hótól 15%-kal, majd az év második felétől (július hó) újabb 15%-os díjemelést történjen. Az emeléssel együtt az ingatlan átlagos bérleti díja (közműszolgáltatásokkal együtt) 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó.
3. A Szekszárd, Szentmiklósi út 2. sz. alatti Ifjúsági Ház esetében a bérleti díj változatlanul hagyása mellett, a bérlők által fizetendő üzemeltetési költséghányadot 9.500 Ft/hó összegről 2013. január hótól 11.000 Ft/hó összegre módosítottuk, mely 15%-os emelést jelent. Ez az összeg az épületben felmerült közműszolgáltatások díját nem fedezi, tehát továbbra is fennáll a veszteséges üzemeltetés, melyet a szolgáltatások ésszerű felhasználásával kívánja cégünk mérsékelni a jövőbeni pozitív üzemeltetés érdekében.

**Szekszárd, 2013. január 31.**

**Tisztelettel:**

**Bálint Zoltán**  
**ügyvezető igazgató**