



Kereskedők Eger Belvárosáért Egyesület

3300 Eger, Szent János u. 9. I/3

egri.belvaros@gmail.com

Címzett:

Eger M. J. V. Polgármesteri Hivatal
Jogi és szervezési Iroda

Tárgy:

Észrevétel, vélemény a Vagyongazdálkodásról szóló
5/2008. (II. 01) Rendelet módosítási indítványához.

Tisztelt Irodavezető, Tisztelt Képviselők!

Egyesületünk örömmel szerzett tudomást, hogy (talán kezdeményezésünkre) a tisztelt Hivatal, illetve a Közgyűlés napirendre vette az önkormányzati üzlethelységek bérleti konstrukcióját szabályozó rendelet módosítását.

Remélem, nem veszik önzőnek, de a tervezettel kapcsolatban csak a belvárossal illetve a belvárosi üzleteket érintő részeket észrevételezzük.

Örömünkre szolgál, hogy a tervezet szándéka, hogy végre megszűnjön Egerben az, az áldatlan helyzet, hogy a város tulajdonában lévő üzleteket nem az érdeke a várostól, aki abban kereskedelmi tevékenységet folytat, hanem a kereskedő kénytelen másod esetenként harmadkézből bérleményhez jutni többszörös áron. Ezzel mintegy saját magát lehetetleníti el, nem beszélve arról, hogy a város is kevesebb bevételhez jut, mintha rendezett piaci viszonyok között adná bérbe ingatlanjait.

Nem teljesen tiszta, számunkra, hogy a tervezet szerint az, aki most bérleti joggal rendelkezik, hogyan hosszabbíthatja meg ezt a jogviszonyt.

Javasoljuk, hogy **CSAK AZ A BÉRLETI JOGVISZONNYAL RENDELKEZŐ** hosszabbíthassa (vásárolhassa meg) a bérleti jogot további időre, aki **legalább 12 hónapja saját maga végez az üzletben kereskedelmi tevékenységet.**

Jónak tartjuk, hogy a rendelet tervezet lehetőséget ad a bérlemények elcserélésére, de javaslatunk szerint ne lehessen a cserét „egymás között” lebonyolítani, kizárólag a ténylegesen üresen álló helységeket lehessen a cserébe bevonni.

A „kedvezményes év” konstrukció elsőre szimpatikusnak tűnik, de valójában nem ad segítséget a kereskedőnek, csupán egy „kedvezményes hitelt” kap, ami a valóságos gondokon nem segít, valószínűsítjük, hogy nem fognak vele sokan élni.

Örülünk, hogy a bérleti díjak tekintetében a rendelettervezet a rugalmasság fele mozdul.

A preferált tevékenységek esetében javasoljuk a kedvezmény mértékét 20%-ról 30%-ra emelni, illetve a támogatott profiloknál 15%-ban meghatározni.

Ennél a javaslatnál a végrehajtásban rejlik az ördög.

A tervezet szerint a kiinduló bérleti díjból lehetne engedményt kapni a preferált, illetve támogatott tevékenységek estén.

Azaz a példa kedvéért, ha az üzlet havi bérleti díját 100. 000 Ft-ban határozza meg a kiíró és ez a licit során, felmegy, pl. 150. 000 Ft-ra, és a nyertes bejelenti, hogy egyébként Ő preferált tevékenységet kíván végezni, ebben az esetben a havi bérleti díj 150. 000ft - (100.000 Ft 30%-a) azaz valójában 120.000 Ft-ot fog fizetni, vagy, eleve úgy hirdeti meg a város az üzletet, hogy ebben az üzletben csak preferált tevékenység folytatható, ezért a kikiáltási ár eleve 100.000 Ft 30% -a, azaz 70.000 Ft.

Mi az első megoldást tartanánk jónak, de fontos, hogy a szerződés tartalmazza a preferált tevékenységet, és ha más profilt alakít ki a bérlő, akkor ne érvényesíthesse a kedvezményt. Az is fontos, hogy a profil megtartását folyamatosan ellenőrizni szükséges, akár félévente is.

A preferált profilok közé mindenképpen beemelni szükséges a szolgáltatókat (cipész, fodrász, kozmetikus, női-, férfi-szabó, órás... illetve a valódi kézműves termékeket előállító és forgalmazó üzleteket, valamint az Exkluzív ajándékboltot.

Ezt a javaslatunkat támasztja alá, városvezetés által idén tavasszal megrendelt tanulmány is.

Kimondottan örülünk, hogy a belvárosi övezetben a tervezet **nem enged** további **használsruha kereskedést nyitni**, szükséges volna, hogy **ezt a tilalmat kiterjessze** a város a régebben kötött bérleti szerződésekre is, valamint magántulajdonú ingatlanokra is.

Különösen örülünk, hogy szankcionálni kívánja a tervezet az üresen hagyott üzletek bérlőit, lehet hogy a 20% bérletdíj növelés nem elég hatékony, de a 120 napos határidő utáni bérleti szerződésbontás kimondottan pozitív elem.

Ezt is, ki kéne terjeszteni a meglévő szerződésekre is!

Bízva, hogy javaslataink beépülnek a rendeletbe, megköszönjük, hogy kikérték véleményünket.

Eger, 2009. október 1

Hajdú György
az egyesület alelnöke