



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu
KRID azonosító: 356220309

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2020. március 27-én tartandó ülésére

Tárgy: Döntés Turi Sándorral kötött területbérleti szerződés módosításáról

Melléklet: Turi Sándor beadványa

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

A napirendi pontot véleményezi: Pénzügyi Bizottság

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Juhász András adó- és pénzügyi irodavezető

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2020. 03. 19. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Juhász András adó- és pénzügyi irodavezető

Tárgyalja: PB.

A Képviselő-testület ülése *1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület !

Turi Sándor () . szám alatti lakos (továbbiakban: Bérbeadó) Mogyoród Nagyközség Önkormányzatával 2018. május 15. napján kötött, 30-109/2018. iktatószámú szerződésének módosítását kérte, melyre vonatkozó beadványát az előterjesztés mellékleteként csatolom.

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelenleg hatályos bérleti szerződés értelmében Mogyoród Nagyközség Önkormányzata bérli Bérbeadótól a kizárólagos tulajdonát képező Mogyoród, 1573/52. hrsz., természetben 3146 Mogyoród, Szent Jakab Park 22. alatt található 3737 m² nagyságú ingatlanból 1858 m²-es részt. A bérleményen az önkormányzat tulajdonában lévő konténer közösségi ház van elhelyezve.

A bérlemény bérleti díja évi bruttó 99.884,- Ft-ban került meghatározásra, a terület után fizetendő telekadó a magánszemélyekre vonatkozó kedvezménnyel évi 99.884 Ft.

Az SZJA törvény 46.§ (3) bekezdése szerint a KIFIZETŐ KÖTELES ADÓELŐLEGET levonni az összevont adóalapba tartozó jövedelem kifizetésekor. Márpedig az ingatlan bérbeadása az összevont adóalap része lesz a magánszemély esetében.

Bérbeadó a beadványában kérte, hogy a bérleti díj emeléssel a bérbeadásból származó nettó jövedelme nyújtson fedezetet az adófizetési kötelezettségére.

Ez a számok nyelvéen azt jelenti, hogy 2016-2020. évekre az ingatlan bérbeadásból származó jövedelme után, amelynek összege 499.420 Ft, mindösszesen 67.422 Ft SZJA fizetési kötelezettsége keletkezik, amelyet a kifizető adóelőleg formájában levon bérbeadótól. Tehát a jelenlegi bérleti díjat bruttó 77.943 Ft-tal kell megemelni ahhoz, hogy a vonatkozó időszak (5 év) nettó jövedelme az adófizetési kötelezettségét kompenzálja.

Év	Bruttó bérleti díj	Nettó bérleti díj	Adó kötelezettség
2016	99 884 Ft	86.400 Ft	99 884 Ft
2017	99 884 Ft	86.400 Ft	99 884 Ft
2018	99 884 Ft	86.400 Ft	99 884 Ft
2019	99 884 Ft	86.400 Ft	99 884 Ft
2020	177 827 Ft	153 820 Ft	99 884 Ft
Összesen:	577 363 Ft	499 420 Ft	499 420 Ft

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény értelmében egyedi kedvezmény nem adható, az érintett ingatlan adója nem engedhető el, így csak a bérleti díj emelésével, azaz a magánszemélyre terhelt adó bérleti díjba történő beépítésével kompenzálható. Figyelembe véve Bérbeadó beadványának indokoltságát, a területbérlet fenntartásának szükségességét, javasoljuk a területbérleti szerződés módosításának engedélyezését bruttó 77.943 Ft/év mértékkel 2020. december 31-ig. Az emelkedés összege Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 2020. évi költségvetésében az Általános tartalék sor terhére biztosítható.

A bruttó 115.473 Ft ingatlan bérbeadásból származó jövedelem kifizetőt terhelő levonások után a magánszemélynek fizetendő nettó juttatása 99.884 Ft. Ezért amennyiben 2020. december 31-ig nem kerül a bérleti szerződés megszüntetésre, 2021. január 1-től kezdődően a bérleti díj bruttó 115.473 Ft-ban határozható meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján döntsön a határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) Turi Sándor () magánszeméllyel 2018. május 15. napján kötött bérleti szerződés módosítást visszamenőleges hatállyal **2020. január 1.** napjától engedélyezi. A módosítás értelmében a jelzett időponttól a bérleti díj összege 2020. évre 177.827 Ft/év bérleti díjra változik;
- 2) 2021. január 1-jétől a bruttó bérleti díjat 115.476 Ft/év összegben határozza meg;
- 3) felhatalmazza a Polgármestert a Bérleti szerződés módosítására, annak aláírására.
- 4) vállalja, hogy gondoskodik a konténer felépítmény önkormányzati ingatlanra történő áthelyezéséről.

Határidő: 1-3./ pont esetén 2020. április 15., 4./ pont esetén 2021. december 31.

Felelős: Polgármester, Adó- és Pénzügyi Irodavezető útján a Jegyző,

Mogyoród, 2020. március 18.



30-109/2018

K.A.

2018.03.30

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

Turi Sándor (születési név:

lakcíme: 2146 Mogyoród, Szentjakab park 7.), mint

Bérbeadó
másrészről,

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (székhelye: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.,
törzsszáma: 730512, adószám: 15730514-2-13, KSH azonosító: 15730514-8411-321-13, bankszámla
száma: képviselőjében: Paulovics Géza polgármester), mint **Bérlő**

(a továbbiakban: Bérbeadó és Bérlő együtt: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi
tartalommal:

I. A bérleti szerződés tárgya és tartalma

1. A **Bérbeadó** bérbe ad a kizárólagos tulajdonát képező Mogyoród, 1573/52 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanból ami, 3727 m² nagyságú, természetben 2146 Mogyoród, Szentjakab Park 22. alatt található ingatlanból a mellékelt rajz alapján 1858 négyzetméteres részt (a továbbiakban: **bérlemény**).
2. A **bérlemény** bérleti díját felek évi 99.884,- Ft, azaz Kilencvenkilencezer-nyolcszáznyolcvannégyszáz forintban határozzák meg.
A bérleti díjat a Bérlő minden évben kettő részletben: a tárgy év március 31. napjáig és szeptember 30. napjáig köteles megfizetni.
Felek megállapodnak, hogy a 2018. évre esedékes bérleti díj a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül átutalásra a **Bérbeadó** számlaszámára.
3. A **Bérlő** kijelenti, hogy a **bérleményt** a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett bérbe veszi.
A **Bérlő** jogosult a **bérlemény** területén konténer közösségi házat (iroda) elhelyezni és azt a jelen bérleti szerződés tartama alatt használni.
5. A **Bérlő** kijelenti, hogy tudomása van a telek tulajdonlapján található terhekről, azokat tudomásul veszi.
6. **Bérlő** kötelezi magát, hogy a **bérlemény** tulajdonosi szerkezetének megváltozása esetén az új tulajdonossal új szerződést köt. Amennyiben az új szerződés nem jön létre, akkor a jelen bérleti szerződés megszűnéséig visszaállítja az eredeti állapotot és a területen felépített, elhelyezett tárgyakat, építményeket saját költségén határidőre eltávolíttatja.
7. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a jelen szerződés megkötése előtti időtartamra – tekintettel arra, hogy a bérlet tárgyát már használta – 2017. évre 99.884,- Ft, míg a 2016. és azt megelőző évekre összesen 99.884,- Ft, vagyis mindösszesen 199.768 Ft, azaz százkilencvenkilencezer-hétszázhatvannyolc forint használati díjat fizet a **Bérbeadónak**. **Felek** kijelentik, hogy a Mogyoród, 1573/52 hrsz. alatti ingatlanának használatával kapcsolatban a használati díj **Bérlő** általi megfizetését követően további követelésük egymással szemben nincs.
8. **Bérlő** köteles a **bérlemény** területének folyamatos karbantartásáról gondoskodni.
9. **Bérlő** vállalja, hogy a **bérleményt** úgy használja, vagy úgy engedi át annak használatát, rendezvényeket úgy tart a **bérlemény** területén, hogy az ott bekövetkezett káreseményekért vállalja a teljes körű felelősséget.

II. Vegyes rendelkezések

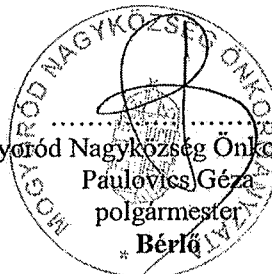
1. Jelen bérleti szerződés a megkötésének napjától hatályos, és határozatlan időre szól. Bármelyik fél jogosult a szerződést indokolás nélkül 90 napos felmondási határidővel, a másik félhez intézett nyilatkozattal, a hónap utolsó napjára felmondani.
2. A felmondás érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

3. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérlet tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban bármely okból a telekadó fizetési kötelezettségben változás áll be, a jelen bérleti szerződést a felek módosítani kötelesek.
4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
5. Jelen szerződés a Felek elolvasás és közös értelmezést követően, akaratukkal mindenben megegyezőknek tekintik. A Polgármester a szerződés aláírására a 146/2018. (III.28.) KT határozat alapján jogosult.

Mogyoród, 2018. május 14. napján

.....
Turi Sándor
Bérbeadó

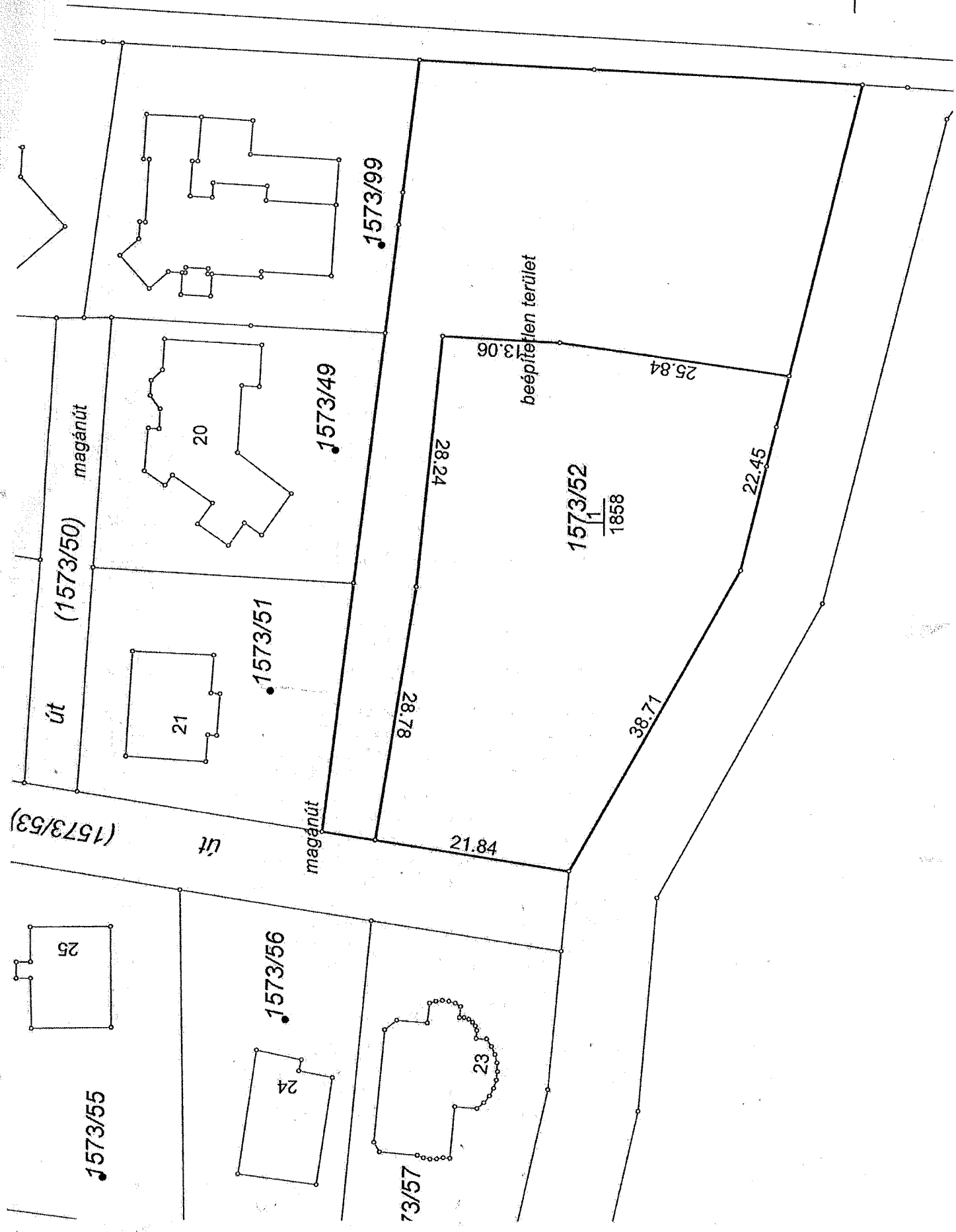
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Paulovics Géza
polgármester



Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
aláírás
2018. MÁJ 14.
.....
 dátum
.....
MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2.

1-5



EIVVEZETI

2020 MARE 16

Handwritten signature

Handwritten signature: Andras
Handwritten signature: L. Testi
Handwritten signature: P

Handwritten signature: Bécsing
Handwritten text: 03 16
Handwritten mark: J

Mogyoródi Polgármesteri Hivatal
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

Tárgy: 1573/52. hrsz. telekadó, bérleti díj módosítás

Tisztelt Hivatal!

2018.05.15. napján bérleti szerződést kötöttem Önökkel a 1573/52. hrsz. telken elhelyezett önkormányzati tulajdonban lévő közösségi ház alatti telekkel kapcsolatosan.

A megállapodásunk olyan bérleti díj megállapítása volt, amely fedezi az önkormányzati telek adót.

A megállapodásunkat kérem módosítani szíveskedjenek a bérleti díj emelésével a befizetendő adó rendezése érdekében úgy, hogy a bérletből eredendően ne legyen fizetési kötelezettségem semmilyen irányba (pl.: önkormányzati telek adó, az önkormányzat felé az szja levonása miatt) a bérlet megkezdése napjától az aktuális évig (2016-2017-2018-2019-2020).

Megértésüket megköszönöm.

Handwritten signature

Mogyoród, 2020.03.16.

Üdvözlettel Turi Sándor

Ez a levél elektronikusan (tenki.peter@mogyorod.hu, juhasz.andras@mogyorod.hu) és papír formában is továbbításra került.