

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

R E N D E L E T T E R V E Z E T

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II. 06.) Kt. számú rendelet
módosításáról**

Készítette: **Szenteczky János**
vezérigazgató

Előterjesztő: **Orosz Ferenc**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Kernné dr. Kulcsár Dóra
megbízott igazgatási irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
a Szociális, Lakás- és Egészségügyi Bizottságnak
a Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi 7. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 01. 24.

Az előterjesztés leadva: 2008. január 3.

Testületi ülés időpontja:
2008. január 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 404 db, összesen 46.609 m² alapterületű, ún. nem lakás célú helyiség van, amelyek kezelését, bérbeadását a CSEVAK Zrt. végzi.

Az elmúlt években a fenti ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos pénzügyi adatokat az 1. sz. táblázat tartalmazza.

adatok eFt-ban

év	Ráfordítás			Bevétel			Egyenleg		
	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó	nettó	áfa	bruttó
2003	81 960	14 132	96 092	284 811	68 509	353 320	202 851	54 377	257 228
2004	111 326	22 112	133 438	301 546	72 834	374 380	190 220	50 722	240 942
2005	91 763	16 649	108 412	322 666	78 000	400 666	230 903	61 351	292 254
2006	120 019	19 954	139 973	333 473	65 864	399 337	213 454	45 910	259 364
2007. XI.	107 344	18 847	126 191	315 139	62 863	378 002	207 795	44 016	251 811
összesen	512 412	91 694	604 106	1 557 635	348 070	1 905 705	1 045 223	256 376	1 301 599

A ráfordítások tartalmazzák az üres helyiségeken felmerülő, ún. üresen tartási költségeket is, amelyeket bérlő hiányában nem tud kire áthárítani a tulajdonos önkormányzat.

A 2. sz. táblázat ugyan ezen ingatlanok kihasználtságát mutatja be.

év	Összes helyiség		Kiadott helyiség		Üres helyiség	
	db	m ²	db	m ²	db	m ²
2006	393	33 001	345	30 347	48	2 654
2007*	404	46 609	334	36 237	70	10 372

* Megjegyzés: az adatok XI. havi lezárt adatok alapján

A fentiekből jól látható, hogy az önkormányzat egyik legfontosabb vagyonelemei hasznosításával kapcsolatban, hogy jelentősen nőtt az üres üzlethelyiségek száma.

Az önkormányzat vonatkozó helyi rendeletének szabályai sajnos nem teszik lehetővé, hogy a nem lakás célú helyiségek bérleti piacán kialakult és más tulajdonosok által gyakorolt piaci feltételek mellett tudja a vagyongazdálkodó a helyiségeket bérbeadással hasznosítani.

A legnagyobb problémákat az alábbi –jelenleg hatályban lévő– előírások, vagy éppen hogy nem szabályozott kérdések jelentik:

- bérleti jog megváltási díj fizetésének kötelezettsége, amely **minimum(!)** a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20%-a (8. § (2) c.) pont);
- helyiséget bérbe adni csak határozott, maximum 5 éves időtartamra lehet. Ugyan a jelenleg hatályos rendelet biztosítja az újabb bérbeadás lehetőségét („... ha az általa végzett szolgáltatási tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll.”), de ez közel sem jelent hosszútávon garanciát, amit egy esetleges bérlő például egy jelentősebb beruházás esetén (aminek a megtérülése az 5 évnek akár a többszöröse is lehet) jogosan elvár;
- a bérleti díj meghatározásának jelenlegi módja nem rugalmas, nem biztosítja azt a piaci körülmények között egyébként bevett gyakorlatot, amit egy két fél közötti-, az összes körülményt figyelembe vevő-, akár többkörös kölcsönös megállapodás (alku) jelent;
- a rendelet 22/A. §-a rendelkezik az óvadékról, miszerint annak mértéke a megállapított bérleti díj 12-szerese kell legyen – nincs szabályozva viszont, hogy az óvadékot lehetne akár

12 egyenlő részletben, az aktuálisan felmerülő bérleti díjjal együtt megfizetni. Ez egyébként egy induló vállalkozásnál, illetve helyiségbérlésnél gyakran jogos (méltányolható) igény;

- jelenleg nincs szabályozva annak a lehetősége, hogy egy bérlő által elvégezni kívánt, a helyiség tekintetében egyértelműen értéknövelő beruházások (pl. nyílászáró-csere, fűtéskorszerűsítés, stb.) esetleges végrehajtásakor azokat milyen mértékben (műszaki tartalmát tekintve és pénzügyi vonatkozásban is) lehet figyelembe venni, akár a bérleti díjba történő beszámítással, vagy a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításával.

A fentieket támaszthatja alá az alábbi konkrét példa:

- a Kossuth Lajos utca 145-152. szám alatti 136 m² alapterületű helyiség 2007. május 1-jén üresedett meg, többször lett megpályáztatva (Csepel Újságban meghirdetve, CSEVAK honlapján és a Csepel-portálon folyamatosan) a rendeletben meghatározott feltételekkel: bérleti jog megváltási díj (4.400.000,- Ft; óvadék: 1.958.400,- Ft). A pályázat és a hirdetés hatására folyamatosan érdeklődnek, de amint megismerik fenti feltételeket, elállnak a bérbevételi szándékuktól. A mai napig üresen áll a helyiség.

Befejezésül még meg kell említeni, hogy a szomszédos IX. kerületben épülő DUNACITY projekt során a közeljövőben több, mint 45.000 m²(!) iroda, illetve üzlethelyiség kerül kialakításra a csepeli nem lakás célú helyiségektől pár ezer méteres távolságra. Ezeknek a helyiségeknek sem a majdani adottságaik, sem a műszaki állapotuk, illetve a kapcsolódó szolgáltatások sem lesznek összehasonlíthatók az önkormányzatunk helyiségeivel – így nem kell azt sem külön hangsúlyozni, hogy milyen óriási és potenciális konkurenciát teremtenek majd a csepeli üzlethelyiségek számára.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fent megfogalmazottak alapján –a CSEVAK Zrt. vezetése javaslatára– az alábbi módosításokat tartom indokoltnak a rendeletünkben átvezetni:

- Javaslom a megváltási díj hatályon kívül helyezését;
- Javaslom az óvadék maximum 12 havi, részletekben történő megfizetésének lehetőségét biztosítani;
- Javaslom, hogy a bérlőtárs számára történő bérbeadás esetén fizetendő jelenlegi a teljes terület után fizetendő 300 %-ra növelt bérleti díjat a ténylegesen bérbeadott területre, de minimum annak 10%-ra korlátoznánk;
- Javaslom, hogy a CSEVAK Zrt. dolgozza ki a helyiségek ún. haszonbérbe adással történő hasznosítására vonatkozó koncepciót és azt terjessze be a Képviselő-testület elé;
- Javaslom, hogy a CSEVAK Zrt. dolgozzon ki javaslatot az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek koncepciójára (Helyiséggazdálkodási koncepció) és azt terjessze be a Képviselő-testület elé.
- Az önkormányzat 2008. évi költségvetési koncepciója alapján javaslatot teszek a helyiségbérlési díjak 5%-al történő emelésére is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és elfogadására.

Orosz Ferenc
alpolgármester

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját 2008. január 1-jei hatállyal 5 %-kal megemeli. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Csevak Zrt. vezérigazgatóját, hogy az önkormányzat díjemelési döntését a bérlőkkel közölje.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. január 31.

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert, készíttesse el a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata 2009. évtől érvényes Helyiséggazdálkodási koncepcióját és azt terjessze be a Képviselő-testület elé 2008. II. félévében.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. december 31.

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

.../2008. (I. .) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelete
Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996.
(II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ A Rendelet 8.§ (2) c), hatályát veszti.

2. § (1) A Rendelet 12. § (1) b) pont az alábbiak szerint módosul:

„A versenytárgyalási kiírásnak megfelelő összegű óvadékot a kezelő számlájára megfizette, kivéve, ha a 22/A. § (5) bekezdésében foglaltak szerint az óvadék megfizetésére részletfizetési kedvezmény iránt kérelmet nyújtott be a kezelőhöz.”

(2) A Rendelet 12. § (2) bekezdés utolsó mondata az alábbiak szerint módosul: „A versenytárgyalási biztosíték összege a forgalmi érték 10%-ánál magasabb nem lehet.”

3. § A Rendelet 13. § (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„Ha a versenytárgyalás a versenytárgyalási biztosíték összege, illetőleg a bérleti díj induló összege miatt volt eredménytelen, akkor a versenytárgyalást az összegek újbóli megállapítása mellett meg kell ismételni. Az ismételt eljárásban a versenytárgyalási biztosíték összege, illetve a bérleti díj induló összege az előző, eredménytelen versenytárgyalási eljárásban megjelölt összegekhez képest – a polgármester döntése szerint – 50 %-kal csökkenthető.”

4.§ A Rendelet 17. § (3) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy az eredeti bérlő és az utóbb bérlőtárssá váló személy, az utóbb bérlőtárssá váló személy által ténylegesen használatba venni kívánt terület, de minimum a bérelt terület 10 % után az eredeti bérleti díjának 300 %-kal növelt összegét köteles - egyetemlegesen – megfizetni.”

5.§ A Rendelet 21. §-a kiegészül az alábbi f) ponttal egészül ki:

„f) A tevékenységéhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a közművek nevére történő átírásáról.

6. § A Rendelet 22/A. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Az (1) bekezdés alapján megállapított óvadék teljes összegének megfizetésére maximum 12 havi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani a leendő bérlő erre irányuló kérelme esetén. A részletfizetéshez történő hozzájárulást a kezelő adja ki az esedékesség és a befizetendő havi részlet összegének pontos megjelölésével.”

7. § E rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.

Tóth Mihály
polgármester

dr. Szeles Gábor
jegyző

<u>4/1996. (II. 06.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt számú rendelete</u> az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről 8. § (2) A rendelet keretei között - a kezelő javaslatának kikérése után – a polgármester dönti el: a.) a helyiség bérleti díját, b.) versenytárgyalás esetén a versenytárgyalás alapjául szolgáló bérleti díjat, c.) a bérleti jog megváltási díjat (a továbbiakban: megváltási díj), amely minimum a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20 %-a.” 12. § (1) Versenytárgyalás alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki: a) a meghirdetethez képest a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja, b) a versenytárgyalási kiírásnak megfelelő összegű megváltási díjat a kezelő számlájára a szerződéskötésig megfizette. (2) Érvényesnek csak az az ajánlat fogadható el, amelyik a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel, és a pályázó igazolja, hogy a kezelő számlájára a hirdetményben meghatározott összegű versenytárgyalási biztosítékot befizette. A versenytárgyalási biztosíték összege a megváltási díj 20 %-ánál magasabb nem lehet. 13 § (2) Ha a versenytárgyalás a megváltási díj, illetőleg a bérleti díj induló összege miatt volt eredménytelen, akkor a versenytárgyalást az összegek újbóli megállapítása mellett meg kell ismételni. 17.§ (3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy az eredeti bérlő és az utóbb bérlőtárssá váló személy az egész helyiség eredeti bérleti díjának 300 %-kal növelt összegét köteles - egyetemlegesen - megfizetni.	.../2008. (I. .) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelete Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja: 1.§ A Rendelet 8.§ (2) c), hatályát veszti. 2. § (1) A Rendelet 12. § (1) b) pont az alábbiak szerint módosul: „A versenytárgyalási kiírásnak megfelelő összegű óvadékot a kezelő számlájára megfizette, kivéve, ha a 22/A. § (5) bekezdésében foglaltak szerint az óvadék megfizetésére részletfizetési kedvezmény iránt kérelmet nyújtott be a kezelőhöz.” (2) A Rendelet 12. § (2) bekezdés utolsó mondata az alábbiak szerint módosul: „A versenytárgyalási biztosíték összege a forgalmi érték 10%-ánál magasabb nem lehet.” 3. § A Rendelet 13. § (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul: „Ha a versenytárgyalás a versenytárgyalási biztosíték összege, illetőleg a bérleti díj induló összege miatt volt eredménytelen, akkor a versenytárgyalást az összegek újbóli megállapítása mellett meg kell ismételni. Az ismételt eljárásban a versenytárgyalási biztosíték összege, illetve a bérleti díj induló összege az előző, eredménytelen versenytárgyalási eljárásban megjelölt összegekhez képest – a polgármester döntése szerint – 50 %-kal csökkenthető.” 4.§ A Rendelet 17. § (3) bekezdés az alábbiak szerint módosul: „A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy az eredeti bérlő és az utóbb bérlőtárssá váló személy, az utóbb bérlőtárssá váló személy által ténylegesen használatba venni kívánt terület, de minimum a bérelt terület 10 % után az eredeti bérleti díjának 300 %-kal növelt összegét köteles - egyetemlegesen – megfizetni.” 5.§ A Rendelet 21. §-a kiegészül az alábbi f) ponttal egészül ki: „f) A tevékenységéhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a közművek nevére történő átírásáról.
--	---

22/A. § (1) A bérbeadott helyiségek esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a helyiség havi bérleti díja tizenkétszeresének megfelelő összeg.	6. § A Rendelet 22/A. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Az (1) bekezdés alapján megállapított óvadék teljes összegének megfizetésére maximum 12 havi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani a leendő bérlő erre irányuló kérelme esetén. A részletfizetéshez történő hozzájárulást a kezelő adja ki az esedékesség és a befizetendő havi részlet összegének pontos megjelölésével.” 7. § E rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.
---	--

1. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra mb. irodavezetővel.
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

A javasolt módosítások, illetve észrevételek az előterjesztésbe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. január 3.

Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
mb. irodavezető