



**Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2019. december 19-i ülésére**

**Tárgy: Javaslat a helyiséggazdálkodási koncepció alapján 2019. évben megtett intézkedésekről szóló beszámoló elfogadására**

*Az előterjesztés tárgyalása a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete 2016. évben fogadta el az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségvagyon hasznosításának, értékesítésének alapelveit tartalmazó helyiséggazdálkodási koncepciót (a továbbiakban: Helyiségkoncepció). A koncepció alapelvei a gazdaságosan hasznosítható helyiségek megtartása és értékének növelése, a hasznosítás nélküli időszak minimalizálása, a gazdaságosan nem hasznosítható, nem felújítható helyiségek értékesítése, valamint a bérleti és használatdíj-hátralékból származó kintlévőségek minél gyorsabb és költséghatékonyabb behajtása.

A Képviselő-testület évente tárgyalja a Helyiségkoncepció időszakos végrehajtásáról készített előterjesztést, a Gazdasági, Vállalkozás- és Turizmusfejlesztési Bizottság pedig évente kétszer - áprilisban és októberben - áttekinti a helyiségállomány időszakos hasznosításának helyzetét.

**I. A helyiséggazdálkodás alapstratégiája**

A helyiséggazdálkodás feladata a meglévő helyiségállomány megtartása, gazdaságos hasznosítása. Az önkormányzat célja, hogy olyan helyiségállományt tartson fenn, amely gazdaságosan hasznosítható, üzemeltetése nem igényel jelentős ráfordítást, de jól hasznosítható, segíti a Helyiségkoncepcióban megfogalmazott elvek megvalósítását; a gazdaságosan nem hasznosítható helyiségeket pedig nyilvános árverési eljárással értékesíteni kell.

**II. A helyiségvagyon hasznosítására, értékesítésére vonatkozó jogszabályok**

A helyiségek hasznosítására vonatkozó törvényi szabályozást az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása és értékesítése tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII törvény, a helyi szabályokat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2013. (XI.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: bérbeadási rendelet), valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) határozza meg. A bérbeadási rendelet alapján az üres helyiségek

hasznosítása nyilvános versenytárgyalás vagy hirdetmény útján történő bérbeadással történik. Az üres helyiségek hasznosítása nyilvános eljárás keretében történik, honlapon közzétéve, hirdetőtáblára kifüggesztve. Helyiséget bérbe adni legfeljebb 5 éves, felújítási kötelezettség vállalása mellett legfeljebb 10 éves időtartamra lehet. Az önkormányzati rendeletben meghatározott eljárási szabályok -nyilvános versenytárgyalás, hirdetmény útján történő bérbeadás, bérbevevői vagy bérbeadói ajánlat elfogadása, bérleti jog átruházása vagy cseréje, stb.- biztosítják a nyilvánosság elvének érvényesülését, továbbá a versenyeztetés alkalmazásával a lehető legmagasabb bérleti díj elérését. A bérbeadási rendelet tételesen meghatározza azokat az eseteket, amikor a versenyeztetés mellőzésével lehetséges a bérbeadás, pl. hirdetmény útján történő bérbeadás, bérbevevői ajánlat elfogadása, garázsok és pincék hasznosítása esetén, stb.

A hatályos szabályozás megfelelő, módosítása nem indokolt.

### III. Az önkormányzati helyiségvagyon bemutatása

Önkormányzatunk tulajdonában 2019. január hó 1. napján 500 db, 2019. november hó 30. napján 493 db nem lakás céljára szolgáló helyiség volt.

A bekövetkezett változást a Nagytétényi út 1-5. szám alatti ingatlan értékesítése, illetve a Kossuth Lajos utca 19. szám alatti ingatlanon lévő felépítmények elbontása indokolja.

Jelenleg 460 db üzlethelyiséget hasznosítunk, 33 helyiség üres.

A hasznosított helyiségállományt az előterjesztés 1. számú, az üres helyiségek listáját a 2. számú melléklete tartalmazza.

A bérbeadott helyiségekben kereskedelmi, vendéglátóipari, banki, szolgáltatási, raktározási, gombatermesztési tevékenység folyik, és rendelkezünk 175 garázzsal is.

2019. október végéig 93 bérleti jogviszonyt hosszabbítottunk meg, ebből 56 garázshelyiségre, 8 pincehelyiségre és 29 pedig üzlet-, illetve irodahelyiségre vonatkozik.

A beszámoló időszakában 43 alkalommal írtunk ki hasznosítási pályázatot, egyszerűsített eljárás keretében 24 garázs, illetve pincehelyiséget hasznosítottunk.

2019. évben bérleti jog átadására 9 alkalommal került sor, 10 helyiség üresedett meg vagy a bérlő felmondásával, vagy a bérleti szerződés megszűnésével.

A bérbeadott, illetve üres helyiségek számának havonkénti alakulását az alábbi táblázat szemlélteti:

2019. év	Üres helyiség	Üres helyiségek		Bérbeadott helyiség	Bérbeadott helyiségek		Összes helyiség
		garázs	egyéb helyiség		garázs	egyéb helyiség	
Január	54	4	50	446	171	275	500
Február	55	4	51	445	171	274	500
Március	48	3	45	452	172	280	500
Április	49	3	46	451	172	279	500
Május	50	3	47	450	172	278	500
Június	47	4	43	453	172	281	500
Július	44	4	41	456	171	285	500
Augusztus	42	4	38	457	171	286	499
Szeptember	35	4	31	457	171	286	492
Október	35	4	31	457	171	286	492

#### IV. Helyiségek hasznosítása

A helyiségek hasznosítását, hasznosíthatóságát meghatározza a helyiség műszaki állapota, természetbeni elhelyezkedése. Az üres helyiségek listáját az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A bérbeadási rendelet lehetővé teszi, hogy amennyiben egy helyiség nehezen adható ki, akár önköltségen is bérbe lehet adni annak érdekében, hogy az önkormányzatnak a társasház részére fizetendő költségei csökkenjenek. Így adjuk bérbe a Pécsi, illetve a Játék utcai volt óvópincéket tárolás céljára, ahol a bérleti díj összege megfelel az önkormányzati tulajdoni hányad alapján a társasházat illető közös költség összegének.

A vagyonrendelet 2. melléklete szerinti, bérbeadást könnyítő eljárásokat is alkalmazunk annak érdekében, hogy a helyiség minél rövidebb ideig álljon üresen:

- ha a versenytárgyalás hat hónapon belül legalább kétféle alkalommal eredménytelenül zárult, a helyiséget pályázati eljárás nélkül is bérbe lehet adni;
- ugyancsak bérbe lehet adni a helyiséget, amelynek az egy évre számított bérleti díj bruttó értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, ha a bérbevételi kérelem benyújtását megelőzően összefüggően legalább hat hónapon át nem sikerült hasznosítani, valamint a távfűtéssel rendelkező vagy társasházban lévő helyiségeket, amelyeket a bérbevételi kérelem benyújtását megelőzően egybefüggően legalább három hónapon át nem sikerült hasznosítani.

A bérbeadást könnyítő eljárási szabályok alkalmazhatóságának együttes feltételei, hogy a helyiség egy évre számított bérleti díjának bruttó értéke ne haladja meg a 25 millió forintot, továbbá, hogy az eredménytelen hasznosítás időtartama alatt a felhívás az önkormányzat honlapján legalább egy alkalommal meghirdetésre került.

A helyiségek hasznosítására kiírt pályázatainkat minden esetben közzétesszük a honlapon, amennyiben a bérleti díj havi összege eléri vagy meghaladja a 100.000 Ft-ot vagy frekvenciát helyen találhatóak, minden esetben versenytárgyalási felhívással.

A helyiségek hasznosítása érdekében konstruktívan együttműködünk a bérlőinkkel is. Erre volt példa ez év nyarán, hogy a Promontor Udvar Üzletház területén lévő bankok képviselőinek Önkormányzatunk közreműködésével sikerült megállapodniuk, amely alapján az MKB által bérelt kétszintes helyiségcsoportját szintenként szétválasztották, az önálló alsó szint bérleti jogát átvette a K&H Bank, a felső szint maradt az MKB bérleménye. A K&H Bank felmondta 12 hónapos felmondási idővel a jelenlegi bérleményét, és várhatóan jövő év elején átköltözik az MKB-tól átvett bérleménybe. A megüresedett bérlemény közös hasznosítására már megállapodtunk a K&H Bankkal, a bankfiók hasznosítására kiírt pályázati eljárásunk folyik. Ezzel a megállapodással a bankok is racionalizálták működésüket, a lakossági szolgáltatás minősége nem változott, önkormányzatunk a szintenkénti szétválasztással jobban hasznosítható helyiségekhez jutott, úgy hogy ez számunkra semmilyen költséget nem jelentett. Várhatóan sikerül a megüresedő K&H Bank bérleményt is hasznosítani, így a felmondás miatt nem lesz bérlet díj bevételkiesés sem.

Az üres helyiségek többsége elsősorban tárolására alkalmas, korábban légtalmi pince funkcióként használt helyiség. Ezeket a helyiségeket alacsony, 25 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjjal hirdetjük folyamatosan hasznosításra, a Pécsi utcában és a Játék utcában lévő pincékre jelenleg nincs érdeklődő. Az üres helyiségeket az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

## **V. A helyiségek állagmegóvása, felújítása**

Mivel az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek nagy részében - a garázsok kivételével – kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység folyik, a bérlő jól felfogott üzleti érdeke, hogy a vásárlók által látogatott üzletek jól karbantartott műszaki állapotban legyenek. A bérlők az állagmegóvással kapcsolatos feladatokat elvégzik, de a jelentősebb, bérbeadói feladatot jelentő karbantartási, felújítási feladatokat Önkormányzatunknak kell elvégeztetnie. A felújítások során törekszünk az alacsony üzemeltetési költséget és energiamegtakarítást eredményező, környezettudatos műszaki megoldások alkalmazására.

A beszámolóval érintett időszakban a következő jelentősebb felújításokat végeztük el:

- Promontor Udvar Üzletház: udvari padok cseréje, kőburkolat helyreállítási munkái, oszlopok újramázolása, a homlokzati kőburkolat kibillent elemeinek rögzítése, a törött elemek cseréje, a belső udvaron a lépcsőházi búvóterek rácsos lezárása, az épület leginkább védendő pontjaira külső kamerákkal felszerelgetése,
- A Kossuth L. utca 19. szám alatti, városképbe nem illő könnyűszerkezetes épület bontása, maradvány épület tűzfal javítása, telek körbekerítése,
- Promontor Udvar Üzletház NAV iroda burkolatcseréje,
- Leányka u. 1. részleges tetőfelújítás (gokart csarnok és volt Anna utca felőli lakások állagmegóvása miatt)

## **VI. Hátralékkezelés**

A bérbeadási rendelet előírja a bérleti jogviszony időtartamától függően 3-6 havi bérleti díj + közös költség /üzemeltetési díjelőleg összegének megfelelő óvadék fizetését. Ez, továbbá a gazdasági társaságok esetén az ügyvezető készfizető kezesként történő bevonása a bérleti szerződésbe kellő garancia arra, hogy önkormányzati helyiség hasznosításából jelentős összegű bérleti díjtartozás nem keletkezett. A bérleti díjak pontos fizetését havi rendszerességgel ellenőrzi a Vagyongazdálkodási Iroda, késedelmes fizetés esetén haladéktalanul fizetési felszólítást küld a bérlőnek

Előfordul 1-2 havi tartozás, de ezt a felszólításra rendre megfizetik a bérlők, jelentős összegű kintlévőség üzlethelyiség használatából nincs. A tapasztalatok szerint már a felszólító levelek hatására a bérlők többsége felveszi a kapcsolatot a Vagyongazdálkodási Irodával, és az egyeztetéseket követően rendezik fizetési kötelezettségüket. Díjtartozás miatt 5 alkalommal mondtuk fel azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt, de minden esetben megtörtént a tartozás rendezése.

A hátralékkezelés során alkalmazott elvek és eszközök következetes alkalmazásával a fizetési morál érezhetően javult, a bérbeadásából befolyt bevétel folyamatosan emelkedik, kezeletlen hátralék nincs.

A helyiségek hasznosításából származó bevételi előirányzat 242.000.000 Ft, ebből 2019. szeptember 30. napjáig teljesült 210.000.000 Ft.

## VII. Határozatlan idejű bérleti szerződések felülvizsgálata

A határozatlan idejű bérleti szerződések felülvizsgálatát lezártuk, a szerződéseket, egy kivétellel újrakötöttük. Jelenleg csak a Magyar Posta Zrt. által használt, Budapest, XXII. kerület, Dózsa György út 55. szám alatti bérlemény használatára van hatályban határozatlan időtartamú bérleti szerződés.

Kérem a Képviselő-testületet a beszámoló elfogadására.

### **Határozati javaslat:**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a helyiséggazdálkodási koncepció alapján 2019. évben megtett intézkedésekről szóló – előterjesztés szerinti - beszámolót.

*A támogató döntéshez az Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség** szükséges.  
A határozathozatal az Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.*

Budapest, 2019. december „.....”

**Karsay Ferenc**  
polgármester

Az előterjesztés összesen 2 db mellékletet tartalmaz.

### **Az előterjesztést készítette:**

Vagyongazdálkodási Iroda ..... 2019.....

### **Törvényességi felügyelet:**

Jegyzői Kabinet ..... 2019.....

dr. Répás Judit aljegyző ..... 2019.....

dr. Szántó János jegyző ..... 2019. ....