



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. május 22.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII. kerületben, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok ideiglenes használatba adására

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ad. n. l.*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és telkek bérbeadását szabályozzák a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.), a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.), az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) számú önkormányzati rendeletek.

ÉRKEZETT

2013 MÁJ 14 16<sup>30</sup> *[Signature]*

A rendeletek nem foglalkoznak azzal az esettel, ha nem bérbeadásra, hanem ideiglenes jelleggel, rövidebb időtartamra, gyors határidővel, használatba adásra kerül az érintett ingatlan.

Ilyen esetek lehetnek, és kerületünkben már több alkalommal is felmerültek ilyen igények:

- filmforgatás céljából
  - építési anyag tárolása, társasházi felújítás, önkormányzati épület, illetve közterület felújítás kapcsán
- történő használatba vétel, stb.

Ezekben az esetekben 1-2 naptól 1-2 hónapig történik a használatba vétel, és a kérelem beérkezése és a használatba vétel időpontja között olyan rövid idő telik el, ami nem teszi lehetővé bizottsági döntés meghozatalát. Ezekben az esetekben a kérelmet teljesíteni nem áll módunkban, mivel önálló felhatalmazással egyetlen hivatali szervezeti egység, vagy gazdasági társaság sem rendelkezik. Az ilyen kérelmek nem teljesítése bevétel kiesést jelent az Önkormányzat számára.

Fentiek érdekében a Képviselő-testület a 271/2011. (VI. 16.) számú határozatával úgy döntött, hogy felhatalmazza, és megbízza a Kisfalu Kft-t ideiglenes jellegű használati szerződések megkötésére, üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, és telkek esetében az alábbiak szerint:

- a használatba adás célja: filmforgatás, építőanyag, egyéb eszköz tárolás, stb.
- a használatba adás időtartama: maximum 60 nap
- a használati díj mértéke: minimum az ingatlan-vagyonkataszterben rögzített forgalmi érték
  - 1-7 nap közötti időtartam esetében 8.000,- Ft/nap + Áfa + közüzemi díjak,
  - 1-30 nap közötti időtartam esetén az első 7 napra 56.000 Ft + Áfa, ezen felül a 8. naptól kezdődően naponta 5.000,- Ft + Áfa + közüzemi díjak,
  - 1-60 nap közötti időtartam esetében az első 30 napra 171.000,- Ft + Áfa, ezen felül a 31. naptól kezdődően naponta 3.000,- Ft + Áfa + közüzemi díjak.

A birtokbaadás és birtokbavétel minden esetben átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítésre kerül, amely tartalmazza az ingatlanhoz tartozó mérőórák számát és állását. A mérőóra állás különbséget alapján a fogyasztás a használó részére továbbszámlázásra kerül.

A Kisfalu Kft. köteles a felhatalmazás alapján megkötött használati jogviszonyokról a féléves beszámoló keretében részletes tájékoztatást adni.

Az azóta eltelt idő tapasztalatai alapján, filmforgatás esetén nemcsak az üres lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, és telkeket kívánják használatba venni, hanem pl.: lakóépület udvarát, csigalépcsőt, lépcsőházat...stb. Javasoljuk a határozatot kiterjeszteni a lakóépület udvarára, lépcsőházra, továbbá javasoljuk a díjtételek duplára történő megemelését, mivel így a használati szerződéssel, birtokba adással kapcsolatos költségeink megtérülnek. A díjak az alábbiak szerint alakulnak:

- a használati díj mértéke:

- 1-7 nap közötti időtartam esetében 16.000,- Ft/nap + Áfa + közüzemi díjak/ingatlan,
- 1-30 nap közötti időtartam esetén az első 7 napra 112.000,- Ft + Áfa, ezen felül a 8. naptól kezdődően naponta 10.000,- Ft + Áfa + közüzemi díjak/ingatlan,
- 1-60 nap közötti időtartam esetében az első 30 napra 342.000,- Ft + ÁFA, ezen felül a 31. naptól kezdődően naponta 6.000,- Ft + Áfa + közüzemi díjak/ingatlan.

A Képviselő-testület 2013. május 8-i ülésén tárgyalta jelen előterjesztést, és képviselői felszólalás, valamint egy elírás miatt annak visszavonását és pontosítását kérte.

A képviselői felszólalást megvizsgálva tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok értékének figyelembevételével történő díjszabás megállapítására nincs mód, mivel az Önkormányzat ingatlan-vagyon kataszterében nem szerepelnek külön értékkel a lakóépületek közös tulajdonát képező épületrészek, mint például az udvar, lépcsőház. Ezek értékének megállapítására értékbecslés elkészítésére lenne szükség, amit az értékbecslés elkészítésének költsége, illetve az időtényezők nem indokolnak. Az ideiglenes használatra vonatkozó kérelmek sok esetben az igényelt kezdési időpont előtti pár napban kerülnek benyújtásra. Amennyiben a kérelem olyan terület igénybevételére irányul, amely a jelenleg hatályos határozatban nem került rögzítésre, és a bizottsági döntés meghozatalára már sürgősséggel sincs elegendő idő, a kérelmet el kell utasítanunk.

Bérlős épület használatba adására nem kerülhet sor, mivel a (lakás, helyiség) bérlők jogait ily módon nem lehet csorbítani, használatba adásra csak olyan ingatlan esetében kerülhet sor, amely hasznosításon kívüli. Ez alapján sem indokolt az ingatlan értéke alapján történő használati díj megállapítás.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján egy évben legfeljebb 2-3 alkalommal vesznek használatba ilyen célra ingatlanokat 1-2 napra, például konténertárolásra vagy filmforgatásra. Az azonos díjszabás miatt a kisebb és nagyobb területek bérbeadásával az Önkormányzat kiegyenlített bevételre tesz szert.

Előzőek miatt nem javasoljuk, hogy az Önkormányzat alapterület és érték alapján különbséget tegyen a használatba adás során, továbbra is az alkalmankénti díjazást javasoljuk.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakról a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján a döntést meghozni szíveskedjenek.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

- 1.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 271/2011. (VI. 16.) számú határozatát visszavonja.
- 2.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felhatalmazza, és megbízza a Kisfalu Kft-t ideiglenes jellegű használati szerződések megkötésére, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a lakóépület közös tulajdonú épületrészeik, telkek esetében az alábbiak szerint:
  - a használatba adás célja különösen: filmforgatás, építőanyag, egyéb eszköz tárolás.
  - a használatba adás időtartama: maximum 60 nap
  - a használati díj mértéke:
    - 1-7 nap közötti időtartam esetében 16.000,- Ft/nap + Áfa + közüzemi díjak/ingatlan,
    - 1-30 nap közötti időtartam esetén az első 7 napra 112.000,- Ft + Áfa, ezen felül a 8. naptól kezdődően naponta 10.000,- Ft + Áfa + közüzemi díjak/ingatlan,
    - 1-60 nap közötti időtartam esetében az első 30 napra 342.000,- Ft + ÁFA, ezen felül a 31. naptól kezdődően naponta 6.000,- Ft + Áfa + közüzemi díjak/ingatlan.

A birtokbaadás és birtokbavétel minden esetben átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítésre kerül, amely tartalmazza az ingatlanhoz tartozó mérőórák számát és állását. A mérőóra állás különbséget alapján a fogyasztás a használó részére továbbszámlázásra kerül. Amennyiben olyan ingatlanrész használatba adására kerül sor, amely külön mérőórával nem, de áram-, vízvételezési lehetőséggel rendelkezik, úgy a főmérőn mért (1

éves időtartam figyelembevételével meghatározott) átlag feletti fogyasztás megfizetésére köteles a használó.

- 3.) A Kisfalu Kft köteles a felhatalmazás alapján megkötött használati jogviszonyokról a féléves beszámoló keretében részletes tájékoztatást adni.

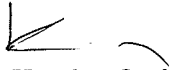
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 1-2. pont esetében 2013. május 22.

3. pont esetében a Kisfalu Kft. féléves beszámolója benyújtásának időpontja

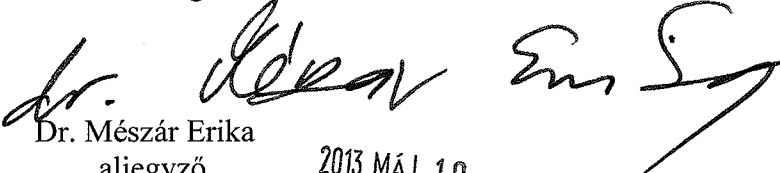
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. május 9.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából:

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2013 MÁJ 10.