



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

2/2.

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. március 5.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a helyiség bérleti díjak megállapításáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat módosítására

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ *[Signature]*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *[Signature]*

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!

I. Előzmény

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ülésén elhangzott az a javaslat, hogy a bérleti díjak megállapításáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pontjában szereplő, üres helyiségek bérleti díjának csökkentésére vonatkozó rendelkezéseknél szereplő időtartamok megállapításánál kerüljön beépítésre, hogy a megjelölt időtartamba ne számítson bele az az időtartam, ameddig az Önkormányzat vagy intézményei részéről felmerült igény, elidegenítés érdekében történt zárolás miatt vagy pedig a bizottsági döntéshozatalt követően a bérleti szerződés aláírására nyitva álló határidő alatt a helyiség nem szerepel a bérbe adható helyiségek listáján.

Így elkerülhető, hogy kedvezőbb feltételekkel és alacsonyabb bérleti díjon kerüljön bérbeadásra egy olyan helyiség, amely nem a piaci kereslet hiányában, hanem önkormányzati érdekből vagy pedig a helyiséget érintő ügyintézés miatt állt üresen.

ÉRKEZETT

2014 FEBR 25.

1810
[Signature]

Ezen felül a munkavégzés során felmerült értelmezési problémák miatt, az egyértelműbb és következetesebb jogalkalmazás érdekében indokolt kiegészíteni a Képviselő-testületi határozat 12. és 13. pontját is.

II. Indokolás

A határozat módosítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. Tényállás

A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 8. a) pontja értelmében önkormányzati érdekből a bérleti díj a következők szerint csökkenthető.

„Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.”

Az üresedés kezdő dátuma a helyiség birtokba vételének a napja. Jelen gyakorlat szerint a fenti időtartamba beleszámít az az időtartam is, amíg a helyiség az Önkormányzat vagy intézményei részéről felmerült igény, elidegenítés érdekében történt zárolás miatt lekerül az üres helyiség listáról, továbbá az az időtartam is, amikor a bérbevételi kérelem előterjesztésre kerül, a bizottság döntést hoz és a bérbeadó jognyilatkozathoz való kötöttsége fennáll.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében a bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 óraker jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

Az Önkormányzat és a Kisfalu Kft között 2014. január 1-től hatályos vagyongazdálkodási szerződés 130. pontja értelmében az Önkormányzat saját céljára, illetve intézményei számára igénybe vett helyiségek esetén a bonyolítást a Kisfalu Kft végzi. Az igény felmerülésétől számított 3 hónapon keresztül a helyiséget fenntartja az igénybevevő számára, ezt követően a helyiség szabadon bére adható.

A képviselő-testületi határozat 12. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejárátú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

A képviselő-testületi határozat 13. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejárátú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

Fenti szövegezés alapján nem egyértelmű, hogy ha egy éven belül érkezett be a helyiségre bérbevételi kérelem és hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges, akkor azért nem volt lehetséges a hasznosítás, mert a kérelmezők esetlegesen magasnak ítélték meg a számított bérleti díj összegét és nem írták alá a bérleti szerződést. A gyakorlatban előfordul, hogy az Önkormányzat nem adja bérbe valami oknál fogva a konkrét kérelmezőnek az adott helyiséget és ezért nem volt egy évig hasznosítható, azonban ilyen esetben nem indokolt a 12. és 13. pont szerinti szabályok alkalmazása.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontján, a 25. §-án, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésén alapul.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk, hogy a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezete „A bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályok” után lévő 8. a) pontja kerüljön kiegészítésre az időtartam meghatározásánál figyelembe nem vehető esetekre vonatkozó rendelkezésekkel.

Javasoljuk, hogy az üres helyiségek bérleti díjának csökkentésére vonatkozó rendelkezéseknél szereplő időtartamok megállapításánál a megjelölt időtartamba ne számítson bele az az időtartam, ameddig az Önkormányzat vagy intézményei részéről felmerült igény miatt vagy pedig a bérbevételi kérelem előterjesztése, a bizottsági döntéshozatal és a bérbeadó jognyilatkozathoz való kötöttségének fennállása alatt a helyiség nem szerepel a bérbe adható helyiségek listáján.

Javasoljuk, hogy a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezete „A bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályok” után lévő 12. és 13. pontja is kerüljön az alábbiak szerint kiegészítésre (új szöveg aláhúzással jelölve):

12. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pincszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

13. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy az Önkormányzat az egy ideje nem hasznosított üres helyiségek esetében a piaci viszonyokhoz jobban illeszkedő és magasabb bérleti díjon tudjon megállapodni a kérelmezőkkel. Így az Önkormányzat e helyiségek esetében magasabb bérleti díj bevétellel számolhat.

A határozat módosítása fedezetet nem igényel.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatot módosítani szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../..... (...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 8. a) pontját a következő utolsó mondatral egészíti ki: A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig
- az Önkormányzat vagy intézményei részéről felmerült igény, vagy
 - az elidegenítés érdekében történt zárolás, vagy
 - az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében meghatározott jognyilatkozathoz való kööttség fennállása miatt nem szerepelt a helyiség a bérbé adható helyiségek listáján.
- 2) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 12. pont szövege az alábbira módosul:
12. Új bérbéadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbéadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbéveteli ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.
- 3) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 13. pont szövege az alábbira módosul:
13. Új bérbéadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbéadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbéveteli ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

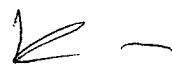
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. március 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2014. február 17.

Tisztelettel:



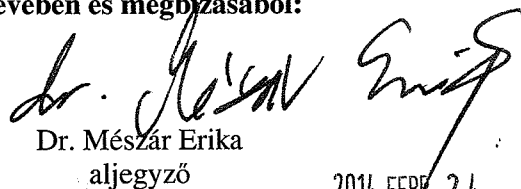
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2014 FEBR 24.