

Előterjesztő: Kisfalu Kft

61.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 13-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató az üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének hatékonyságát növelő, és az Önkormányzat kiadásainak csökkentése érdekében bevezetésre kerülő módszerről

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

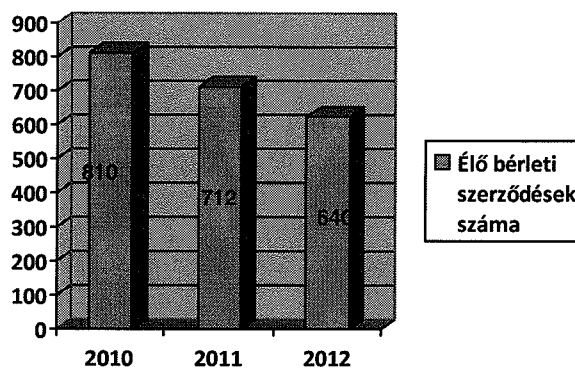
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A tájékoztató döntést nem igényel.

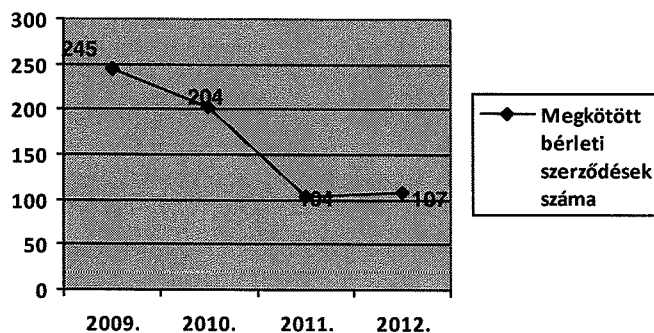
Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az elmúlt évek tapasztalata alapján megállapítható, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében jelentősen visszaesett a bérbevételi hajlam. Sok esetben az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre több éven keresztül nem érkezett bérbevételi kérelem.

A Tisztelt Bizottság 2013. március 4-i ülésére készített tájékoztatónkban is jeleztük, a bérlős helyiségek száma 2010. december 31-én 810 db, 2011. december 31-én 712 db, míg 2012. december 31-én 640 db volt. Az élő bérleti szerződések csökkenésének az oka a helyiséget leadók számának megnövekedésével, továbbá az új kérelmezők számának a csökkenésével magyarázható.



A megkötött új bérleti szerződések száma 2009-ben 245 db, 2010-ben 204 db, 2011-ben 104 db, 2012-ben pedig 107 db (82 db új jogviszony és 25 db szerződés hosszabbítás), amelyet az alábbi ábra mutat. Az új birtokba adások száma azért kevesebb, mint a megkötött új bérleti szerződések száma, mivel a bérleti jogviszony felmondása után a jogviszony rendezése hatályos jogszabályok szerint új bérleti jogviszonynak felel meg, és ilyenkor fizikai birtokba adás nem valósul meg.



A kérelmezők jellemzően a 40-100 m²-es utcai helyiségeket keresik, a 100-150 m² feletti helyiségekre igen ritkán nyújtanak be kérelmet. Ezt jelzi az a számadat is, hogy a 150 m² feletti helyiségeknek az egyharmada üres.

Az udvari helyiségekre is igen korlátozott a kereslet, tekintettel arra, hogy üzletszerű tevékenység nem folytatható ezekben a helyiségekben elhelyezkedésükre való tekintettel, maximum iroda vagy raktár céljára hasznosíthatók. Azon udvari helyiségeket, amelyekre több, mint egy évig nem érkezik be bérbevételi kérelem, pályázat útján próbáljuk meg értékesíteni.

A VIII. kerületi üres helyiség állomány túlnyomó része felújítandó, vagy jelentősen leromlott műszaki állapotban van. 2012. december 31-én az összes helyiség száma 1.816 db, amelyből 1.069 db üres (ebből 315 db pince).

A helyiséget leadókkal szemben új bérlők jóval alacsonyabb számban jelentkeznek, a bérleti szerződéseket pedig még kevesebben kötik meg. A helyiség kérelmezők a visszalépések fő indokaként vagy az Önkormányzat által felajánlott bérleti díjak mértékét vagy a helyiségekre fordítandó felújítási összeget, továbbá a bérbeszámítási kérelem elbírálási folyamatának hosszát és bizonytalan végkimenetelét jelölték meg.

A helyiségek műszaki állapota nagyban függ attól, hogy mennyi ideig állnak hasznosítatlanul. Minél régebben áll egy helyiség üresen, annál nagyobb mértékben romlik a műszaki állapota, jobb esetben csak a berendezési tárgyak avulása miatt, rosszabb esetben a betörők, önkényes beköltözők által okozott károk miatt.

A bérbeadott helyiségek csökkenésével párhuzamosan növekszik az üres, nem hasznosított helyiségek állománya, amely az Önkormányzat részére egyre magasabb közös illetve üzemeltetési költség fizetési kötelezettséggel jár.

Az új bérbeadások fellendítése érdekében az üres helyiségeket megjelentetjük az ingatlan.com internetes felületen, ahol feltüntetjük a helyiségek paramétereit is. Így szélesebb körben elérhetőek a jelöltek számára az információk, és lehetőségük van email-ben kérdések feltételére is.

A 25 millió Ft feletti értékű helyiségek bérbeadása érdekében több alkalommal nyilvános pályázatot hirdettünk, a pályázatok azonban sorra eredménytelenül zárultak. Az eredménytelenség oka a legtöbb esetben a pályázatot helyiségek rossz műszaki állapota, továbbá a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj összeg volt. A pályázók véleményei alapján a helyiségek felújítása nem vagy csak nagyon hosszú idő múlva térült volna meg.

A bérbeadási tevékenység fellendítése, új bérleti szerződések kötése érdekében tett erőfeszítéseink sajnos elmaradnak elvárásainktól, ezért az Önkormányzat nem realizálhat megfelelő bérleti díj bevételt.

Javasolt a helyiség-állomány csökkentése. Ennek érdekében a legalább 1 éve bérbe adás útján nem hasznosított, 10 millió Ft forgalmi érték alatti helyiségek esetében előzetes felhívás

közzététel keretében keresnénk meg a potenciális vevőket, nem arra várva, hogy ők keressék meg a tulajdonost vételi szándékkal.

Azért az ebbe a tartományba tartozó helyiségek esetében választottuk ezt az eljárási módot, mert az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 6/A. § (2) bekezdés alapján ezek a helyiségek, a Tisztelt Bizottság jóváhagyó döntése alapján is elidegeníthetők versenyeztetési eljárás mellőzésével.

Az előzetes felhívás keretében az Önkormányzat, a Kisfalu Kft honlapjain, valamint az ingatlan.com hirdetési portálon felhívást helyeznénk el, amelyben tájékoztatjuk az érdeklődőket, hogy az Önkormányzatnak szándékában áll ezeket a helyiségeket elidegeníteni, a vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülése mellett. Az erre beérkezett kérelmet a Kisfalu Kft a Tisztelt Bizottság elé terjeszti elbírálás érdekében. Pozitív döntés esetén megkötésre kerülhet az adásvételi szerződés.

Ez az eljárás az Önkormányzat számára több szempontból is előnyös:


- az Önkormányzat kezdeményező lépésére megnövekedhet az elidegenítés, ezzel csökkenhet a kihasználatlan helyiség-állomány, valamint megszűnik az ezekhez kapcsolódó közös és egyéb költség fizetési kötelezettség, karbantartási kötelezettség, stb.
- nem merül fel a nyomtatott sajtóval kapcsolatos hirdetési költség
- az Önkormányzat megszólítja az érdeklődőket, akik esetleg nem rendelkeznek a szükséges jogszabályi és helyismeretekkel, ezért fel sem merül bennük a vásárlás lehetősége
- az Önkormányzat számára nem merül fel a versenyeztetési eljárással felmerülő ügyvédi, közjegyzői költség.

Reméljük ez a módszer eredményes lesz, és így az Önkormányzat bevételei növelhetők, a kiadásai pedig csökkenthetők.

Tájékoztatásom szíves tudomásulvételét előre is köszönöm.

Budapest, 2013. május 3.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁJ 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE