



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: a Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi beállóhelyek bérbeadásával kapcsolatos feltételek módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja a Budapest XII. kerület belterület, 8263 helyrajzi számú, természetben a 1126 Budapest, Királyhágó tér 6-7. – 1126 Budapest, Németvölgyi út 26. szám alatt megépült mélygarázsban található gépkocsi beállóhelyek hasznosítására irányuló pályázat feltételeinek és ezzel összefüggésben az Önkormányzat és a FÁBER Kft. között lévő bérleti szerződésnek a módosítása.

A 2018. június 13. napján létrejött településrendezési szerződés keretében az OTP Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3., cégjegyzékszám: 01-10-041554, adószám: 10495122-2-41) (a továbbiakban: Tulajdonos) vállalta, hogy a fenti ingatlanban kialakításra kerülő mélygarázsban a -1 garázsszint használatának jogát az Önkormányzat javára gépkocsi beállóhelyenként (84 db) 1.000.000,-Ft+ÁFA összeg ellenében átruházza.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 95/2022. (IV. 27.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatában a használat jogának biztosítása érdekében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:147 (5) bekezdése szerint biztosítható maximális időre, azaz ötven évre szóló hasznélvezeti jog alapításáról döntött. Ennek megfelelően 2023. december 14. napján a Tulajdonos és az Önkormányzat között hasznélvezeti jogot alapító előszerződés, majd 2024. augusztus 30. napján végleges hasznélvezeti jogot alapító szerződés jött létre, mellyel ötven év határozott időre szóló hasznélvezeti jogot kapott Önkormányzatunk 84 gépkocsi beállóhely tekintetében, és ezen jog az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzésre került.

A hasznélvezeti jogot alapító szerződés rendelkezései értelmében az Önkormányzat jogosult az Ingatlanok birtoklásának, a használatának, és a hasznok szedésének jogát ingyenesen vagy visszerhesen Tulajdonos hozzájárulása nélkül harmadik személynek átengedni. Ezen jogosultság alapján a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 106/2023. (V. 24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatban úgy döntött, hogy az álláshelyek használat útján történő hasznosításának jogát a FÁBER Kft. részére átadja.

Az Önkormányzat és FÁBER Kft. között 2024. május 06. napján Együttműködési megállapodás jött létre. Ebben a felek megállapodtak abban, hogy a végleges haszonélvezeti jogot alapító szerződés aláírását követően egymással bérleti szerződést kötnek. Az Önkormányzat és a FÁBER Kft. 2024. szeptember 17. napján a P-1 garázs szinten elhelyezkedő beállóhelyek vonatkozásában határozatlan időtartamra, de legfeljebb ötven évre szóló – a kerület lakosságának parkolási gondjai enyhítése végett – a bérleti szerződést kötött.

2024. szeptember 18. napján a tulajdonostól Birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével az Önkormányzat birtokba vette, majd ezzel egyidejűleg a FÁBER Kft számára birtokba adta a beállóhelyeket és a kapcsolódó kizárólagos használatú helyiségeket.

A Képviselő-testület a 106/2023. (V. 24.), 208/2023. (XI. 23.) a 107/2024. (II. 22.) illetve a 180/2024. (VI. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozataiban felkérte a FÁBER Kft.-t, hogy a személygépkocsi beállóhelyek hasznosítására irányuló pályázatot írjon ki az előterjesztésekben foglalt alábbi feltételekkel:

A 106/2023. (V. 24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. és 208/2023. (XI. 23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatok alapján a pályázat kiírás az alábbi feltételeket tartalmazta.

- A FÁBER Kft. évente nyilvános pályázatot hirdet meg azzal, hogy az 1. számú mellékletben felsorolt utcákban élő várakozási engedélyre jogosult lakók (fennmaradó helyekre a 2. számú mellékletben foglalt utcákban élők) jelezhetik a gépkocsi beállóhelyekre vonatkozó bérbevételi szándékukat.
- Lakásonként egy beállóhelyre lehet pályázni várakozási engedélyre jogosult gépjárművel.
- A pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti időszakában nem rendelkezik várakozási engedéllyel, ha ilyenrel rendelkezik, akkor kéri annak törlését.
- Amennyiben a rendelkezésre álló helyeken felüli a jelentkezők száma, úgy közjegyző jelenlétében történő sorsolás útján jelöli ki a FÁBER Kft. a leendő bérlők személyét.
- Valamennyi beállóhelyre legfeljebb egy évre szóló bérleti szerződések kerülnek megkötésre. Első alkalommal a szerződések 2025. január 31. napján szűnnek meg, ezt követően legfeljebb 1 év határozott időtartamokra szólnának a bérleti jogviszonyok.
- Értékelési szakvélemény alapján a gépkocsi beállóhely bérleti díját a FÁBER Kft. 30.000,- Ft + ÁFA/hó összegben határozná meg az első bérbeadás alkalmával.
- A FÁBER Kft. az adott éves várható eredmény figyelembevételével javaslatot tesz a következő évi bérleti díj összegére a következő pályázat kiírása előtt, amely elfogadásáról a TVB dönt.

A 107/2024. (II. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatban az a döntés született, hogy első alkalommal 2026. január 30. napjáig kerüljön sor a bérleti szerződések megkötésére.

A 180/2024. (VI. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozata kiegészíti a fent említett határozatokat azzal, hogy a korábban meghatározott utcákban élők elsőbbségének megtartása mellett pályázhatnak másodsorban a XII. kerület parkolási övezetében állandó lakóhellyel rendelkezők, harmadsorban pedig a teljes XII. kerületben állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezők.

A FÁBER Kft. -vel kötött, bérleti szerződésben rögzítésre került, hogy a Kft. a bérlőktől beszedi a bérleti díjakat, kifizeti a közös költséget és a közüzemi díjakat. Minden év március 31. napjáig elszámolást készít a tárgyévi bevételekről, és költségekről; az eredményként kimutatott összeg az Önkormányzatot illeti meg, melyet bérleti díjként számláz ki a FÁBER Kft. részére.

A FÁBER Kft. fenti feltételek szerint lefolytatott pályáztatási eljárás során szerzett tapasztalatai indokoltá tették, hogy az alábbiak szerinti módosított feltételek meghatározásával tegyük hatékonyabbá az eljárást:

- Lakásonként egy beállóhelyre lehet pályázni várakozási engedélyre jogosult gépjárművel.
- A pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti időszakában nem rendelkezik várakozási engedéllyel, ha ilyenrel rendelkezik, akkor kéri annak törlését.
- A felszínen parkolók számának csökkentése érdekében a természetes személyeken kívül gazdasági társaságok is pályázhatnak - székhely, telephely elhelyezkedésétől függetlenül – gazdasági társaságokként legfeljebb öt beállóhelyre.
- Külföldi rendszámú gépjárművel is lehet pályázni, illetve kerületen kívüli lakóhellyel rendelkezők is jelentkezhetnek.
- A FÁBER Kft. a jövőben folyamatosan, nyilvánosan pályáztatja a parkolóhelyeket.
- A pályázati feltételek közül kerüljön törlésre a sorsolás és helyette kerüljön bevezetésre a várólista intézménye, arra az esetre, ha többen pályáznának, mint ahány rendelkezésre álló parkolóhely van. A parkolóhelyek kiosztása, illetve a várólista rögzítése az igény benyújtására tekintettel időrendi sorrendben történik.
- Az albérleti szerződés időtartama a naptári évhez igazodna a jövőben, mivel átláthatóbb, jobban kezelhető az igénylők számára az év végi lejárattal.
- Értékelési szakvélemény alapján a gépkocsi beállóhelyek bérleti díját változatlanul 30.000,- Ft + ÁFA/hó összegben javasolt meghatározni. Kerületen kívüli lakóhellyel rendelkezők illetve a gazdasági társaságok részére a bérleti díj összege: 40.000,- Ft + áfa/hó.
- A FÁBER Kft. az adott éves várható eredmény figyelembevételével javaslatot tesz a következő évi bérleti díj összegére, amely elfogadásáról a PTB dönt.

A FÁBER Kft. jelezte továbbá, hogy gazdaságilag racionális lenne, ha általa megfizetett közös költségen és a közüzemi költségen kívül további költségnemeket is elszámolhatna.

- bérköltség, mint személyi jellegű ráfordítás (a projekten munkát végzők bérének részleges projektre terhelése: pl. pénzügy, szakmai menedzsment, ügyfélszolgálat stb.),
- bérleményen végzett eseti épületüzemeltetési, és az állagmegóvás érdekében végzett feladatok (pl. takarítás, festés, egyéb felújítások)
- technikai költségek (szoftver fejlesztés, nyomtatás, írószer, stb).

Alapvetően a kerületben élők és itt dolgozók parkolási gondjainak enyhítése a cél, valamint a felszíni parkolás helyett a lakosság mélygarázsban történő parkolás felé terelése. Javasolom az előterjesztésben meghatározott feltételek alapján a gépkocsi beállóhelyek hasznosítására irányuló pályázati feltételek és ezzel összefüggésben a bérleti szerződés módosítását.

Jogszabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület felkéri a FÁBER Kft-t (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 21., cégjegyzék száma: 01-09-060621), hogy Budapest XII. kerület belterület 8263 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Királyhágó tér 6-7. – 1126 Budapest, Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi beállóhelyek hasznosítására irányuló pályázatot az előterjesztésben foglaltakra figyelemmel az alábbi feltételek szerint írja ki:

- a) Lakásonként egy beállóhelyre lehet pályázni várakozási engedélyre jogosult gépjárművel.
- b) A pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti időszakában nem rendelkezik várakozási engedéllyel, ha ilyenrel rendelkezik, akkor kéri annak törlését.
- c) A felszínen parkolók számának csökkentése érdekében a természetes személyeken kívül gazdasági társaságok is pályázhatnak - székhely, telephely elhelyezkedésétől függetlenül – gazdasági társaságoként legfeljebb öt beállóhelyre.
- d) Külföldi rendszámú gépjárművel is lehet pályázni, illetve kerületen kívüli lakóhellyel rendelkezők is jelentkezhetnek.
- e) A FÁBER Kft. a jövőben folyamatosan pályáztatja, nyilvánosan a parkolóhelyeket.
- f) Bevezetésre kerül a sorsolás helyett a várólista intézménye, arra az esetre, ha többen pályáznának, mint ahány rendelkezésre álló parkolóhely van. A parkolóhelyek kiosztása, illetve a várólista rögzítése az igény benyújtására tekintettel időrendi sorrendben történik.
- g) Az albérleti szerződés időtartama a naptári évhez igazodik a jövőben.
- h) A gépkocsi beállóhelyek bérleti díja 2025. évre 30.000,-Ft + ÁFA/hó összeg, kerületen kívüli lakóhellyel rendelkezők, illetve a gazdasági társaságok részére a bérleti díj összege: 40.000,- Ft + áfa/hó.

A FÁBER Kft. az adott éves várható eredmény figyelembevételével javaslatot tesz a következő évi bérleti díj összegére, amely elfogadásáról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztésben foglaltak szerint a módosított bérleti szerződés megkötésére.


(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2025. 02. 07.

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző


Kovács Gergely
polgármester


Vadász Gábor
alpolgármester