

Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzata
Alpolgármestere

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2016. február 25-**ülésére**

Ép. XXII. ker. Ö. k. Polgármesteri Hiv.	
1227 Ép., Városház utca 11.	
12.	
Képfő dátumát:	2016 02 17
Előterjesztő:	
Előterjesztés:	14316-3/2016/XVI.
Előterjesztés:	Ök: <i>gy</i>

Tárgy: Javaslát az Önkormányzat tulajdonában álló garázshelyiségek hasznosítására vonatkozó koncepció felülvizsgálatára

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 87/2014. (IV.17.) számú határozatával elfogadta a garázshelyiségek hasznosítására vonatkozó koncepciót. A dokumentum célja a garázshelyiségek kihasználtsága további emelkedésének elérése, továbbá a bérleti díj bevétel növelése volt.

A célok megvalósítása érdekében a Képviselő-testület – területi elhelyezkedés és a helyiségben rendelkezésre álló közművek alapján – differenciált bérleti díjat állapított meg. E szerint a bérleti díjak mértéke 569-700 Ft/m²/hó között változik.

A garázskonceptió végrehajtásának eredményeképpen a 2014 március végén fennálló 81%-os kihasználtságra vonatkozó mutatót 98%-ra sikerült emelni 2016 év elejére, és a bérleti díj bevétel is emelkedett 2015-ben.

Az elért eredmények alapján nem javaslom a garázskonceptió módosítását, azonban tájékoztatást nyújtok a Képviselő-testületnek az elért eredményekről.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a melléklet szerinti beszámolót fogadja el!

Határozati javaslat:


Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a határozat melléklete szerinti beszámolót a garázshelyiségek hasznosításáról szóló koncepció 2015. évi végrehajtásáról.

A határozat melléklete:

Beszámoló


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

Budapest, 2016.02.17.....


Németh Zoltán
alpolgármester

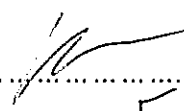
Az előterjesztés összesen **1 db mellékletet** tartalmaz.

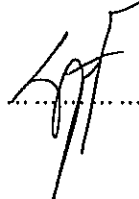
Az előterjesztést készítette:

Vagyongazdálkodási Iroda..... 2016. ...február 4.

Látta:

dr. Répás Judit aljegyző..... 2016. ...02...04.

Jegyzői Kabinet..... 2016. ...02...08.

dr. Szántó János
Jegyző..... 2016. ...02...10.

BESZÁMOLÓ

a Képviselő-testület 87/2014. (IV.17.) számú határozatával elfogadott, a garázshelyiségek hasznosításáról szóló koncepció 2015. évi végrehajtásáról

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. április 17-i ülésén a 87/2014. (IV.17.) sz. határozatával elfogadta a garázshelyiségek hasznosításáról szóló koncepciót (a továbbiakban: garázskonceptió). A dokumentum célja a garázshelyiségek kihasználtsága további emelkedésének elérése, továbbá a bérleti díj bevétel növelése volt. A célok megvalósítása érdekében a Képviselő-testület – területi elhelyezkedés és a helyiségben rendelkezésre álló közművek alapján – differenciált bérleti díjat állapított meg. E szerint a bérleti díjak mértéke 569-700 Ft/m²/hó között változnak. A garázskonceptió ezen túl bemutatta azokat a garázshelyiségeket is, melyeket érdeklődés hiányában nehezebben lehetett bérbe adni, és – mivel ezek hasznosítása a garázskonceptió elfogadásakor nem volt lehetséges alternatíva – javaslatot tett ezeknek az ingatlanoknak az értékesítésére.

A garázskonceptió felhatalmazást adott a polgármesternek, hogy a végrehajtás során felmerült tapasztalatok alapján kezdeményezze a felülvizsgálatot. Mivel a garázskonceptió hatálybalépése óta már eltelt egy teljes naptári év, és az egy évre megkötött bérleti szerződések lejártát követő bérlői szerződés-módosítási szándékokról is rendelkezik tapasztalattal a Vagyongazdálkodási Iroda, a garázskonceptióról szóló beszámolót a Képviselő-testület elé terjesztem. A beszámoló nem tartalmaz felülvizsgálati vagy módosító javaslatot, figyelemmel arra, hogy a célkitűzések döntő többségében megvalósultak, ezeket az eredményeket kívánom bemutatni.

Az egyes garázscsoportokra vonatkozó tapasztalatok

- Sóhaj utca; Árpád utca (összesen 6 garázs)

A garázshelyiségeket a hasznosítási lehetőségek hiányában 2014-ben eladásra jelölte a Képviselő-testület, azonban a helyiségekre a garázskonceptió elfogadása után jelentős érdeklődés érkezett bérbevitelre, ezért ideiglenesen ismét a hasznosítás mellett döntött a Vagyongazdálkodási Iroda.

A Sóhaj utca 2/A. és 2/B. szám alatt összesen négy, egyenként 13m² alapterületű garázból két garázsra kötött bérleti szerződést a tulajdonos, az egyik 2020. június 30. napján, a másik 2016. február 29-én szűnik meg, de az utóbbi esetben a bérlő már előzetesen jelezte szerződés-hosszabbítási szándékát. A másik két helyiség jelenleg üres, a folyamatos hirdetés ellenére sincs bérbeviteli szándék. Ennek oka, hogy ezek a helyiségek az Árpád utca – Mécses utca útvonalon haladva egy keskeny zsákutcában találhatóak, az utcában történő közlekedés és a garázsokból történő ki- és beparkolás nehézkes. Több érdeklődő a helyszíni bejárás során vagy azt követően állt el a bérbeviteli szándékától.

A fenti okok miatt, figyelemmel a garázskonceptió felhatalmazó rendelkezésére, a két üresen álló garázshelyiség értékesítési folyamata megkezdődött, a helyiségeket nyilvános árverésen értékesíti az önkormányzat (az erre vonatkozó előterjesztést a Gazdasági, Vállalkozás- és Turizmusfejlesztési Bizottság a február 22-i ülésén tárgyalja).

Az Árpád u. 19/C. szám alatti ingatlanban található kettő, teremgarázsban lévő beálló hely. Mindkét beállóra érvényes bérleti szerződés áll fenn, 2016. április 30. illetve 2016. december 31. napig, a szerződés-hosszabbítási szándékot ebben a két esetben is jelezték a bérlők, ezért a két garázs értékesítését továbbra is csak akkor javaslom, ha a bérleti szerződéseket nem sikerül meghosszabbítani vagy a szerződések megszűnését követő három hónapon belül új szerződés nem jön létre.

A koncepció az értékesítést írta elő, ugyanakkor a hat garázból származó bérleti díj bevétel a megváltozott körülmények miatt lehetővé vált hasznosítás során 2014-ben és 2015-ben elérte a 700.000,- Ft-ot, ami a helyiségek értékesítéséből származó ellenérték mellett külön bevétel a tulajdonos számára.

- Vihar utca (összesen 32 db; valamennyi szimpla garázs)

A Vihar utcai társasházakban három féle, eltérő alapterületű garázs típus található: 18m²; 19m²; 20m² alapterületűek. Jelenleg valamennyi garázshelyiség hasznosított.

A garázsok jól megközelíthetőek a Leányka utca felől az Anna utcán keresztül. A garázskonceptió a Leányka utcai ingatlanokhoz hasonlóan itt is előirányozta az ajtók cseréjét, amire a tervezetthez képest később, legkorábban 2017-ben kerülhet sor, figyelemmel arra, hogy a műszaki felülvizsgálat megállapította, hogy az ajtók állapota még nem igényli feltétlenül a cserét.

- Leányka utca (összesen 48 db garázs, ebből 18 db ikergarázs és 30 db szimpla garázs)

A garázsok alapterülete 20m², illetve ikergarázsok esetén 2 x 20m².

A kiváló megközelítési lehetőség, és a magas népsűrűség miatt a Leányka utcai lakótelep garázshelyiségei jól hasznosíthatóak. Összesen három garázs áll jelenleg üresen, ezek is ikergarázsban találhatóak. Ennek oka, hogy a koncepció elfogadását megelőzően az ikergarázsokat egy-egy részét külön is bérbe adta a tulajdonos. Az ikergarázsokat a garázskonceptió alapján elsősorban együttesen adja bérbe az önkormányzat, megelőzve a teljes helyiség jogosulatlan használatát.

A Leányka utcában három ütemben valósult meg a közel 30 éves garázsajtók cseréje, az önkormányzat 2013. évi költségvetésének terhére, összesen 9.044.178,- Ft ráfordítással. A garázsajtók cseréje, illetve felújítása garázsonként 15-17 havi bérleti díjnak felel meg.

- Rózsakert utca, Tűzliliom utca [összesen 70 db (46+24) garázs]

A Rózsakert és Tűzliliom utcában 13m²-es illetve 18m²-es garázsok találhatóak.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő garázshelyiségekből már csak itt találhatóak távfűtéses garázsok (27 db garázs).

A távfűtés költsége garázsonként havonta 2500-3300 Ft között mozog, erre a költségemre tekintettel a tulajdonos ezeket a garázshelyiségeket az átlagos bérleti díjnál kedvezőbb díjért kínálja, ennek összege jelenleg 602 Ft/m²/hó + közös költség.

A közüzemi költségekre figyelemmel megállapított bérleti díj beváltotta az előzetes várakozásokat, a 27 db távfűtéses garázból jelenleg nincs kiadatlan.

A távfűtéssel nem rendelkező garázshelyiségek bérleti díja valamivel magasabb (669 Ft/m²/hó + közös költség), de üres helyiséget ebben a kategóriában sem tudunk ajánlani az érdeklődőknek.

Közös költség megfizetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló 156 darab garázs társasházakban található, az ingatlanok után közös költséget kell fizetni. A közös költség mértéke társasházanként eltérő, átlagosan havonta – garázsmérettől függően – 1300-3000 Ft.

A Leányka utcában egy 20 m² alapterületű garázs után havonta 3000,- Ft közös költséget kell a bérlőnek megfizetnie, ehhez további 500,- Ft-ot fizet havonta az Önkormányzat (felújítási alap, mely a bérlőre nem hárítható át).

Több társasházban részben vagy egészben differenciált a közös költség:

A Sóhaj utca 2/B. szám alatt található két garázs után 100 Ft/hó/m² a közös költség, ez 50%-kal alacsonyabb, mint a lakások után fizetendő fenntartási díj.

A Vihar utca 7. Társasházban található garázshelyiségekre a lakás albetétekre vonatkozó általános díjtételnél kedvezőbb, 150,- Ft/m²/hó összegű közös költséget kell fizetniük a bérlőknek, ez 16 db garázst érint.

A Tüzliliom utca 55-57. Társasházban és a Tüzliliom utca 41-45. Társasházban a garázsok után nem kell hulladékszállítási díjat fizetni, így az egy m²-re jutó költség 150,- illetve 115,- Ft.

Az differenciált közös költség a garázshelyiségek hasznosításának lehetőségét növeli, és méltányosabb, mert a garázsok bérlői több olyan szolgáltatást nem vesznek igénybe a társasháztól, melyet a lakáshasználók igen (pl. lift működése, világítási költségek, takarítás stb.). Emiatt az önkormányzat évek óta törekszik e költségek leszorítására, differenciálására az érintett társasházakban.

A garázsokra eső közös költségek mértékének csökkentése érdekében az önkormányzat a Leányka utca 14-30. társasházzal szemben – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdése szerint, a kisebbségi tulajdonos jogos érdekének sérelmére hivatkozással – polgári peres eljárást kezdeményezett, miután a közgyűlés nem fogadta el a garázshelyiségekre eső közös költség csökkentésének javaslatát, azonban a bíróság a keresetet elutasította.

Az esetleges közös költség csökkentés érdekében az önkormányzat javaslatot tehet az alapító okirat módosítására, mely egyrészt magas költséggel jár, továbbá az alapító okirat és a szervezeti és működési szabályzat módosításának elfogadása – az önkormányzat 7,72%-os tulajdoni hányada alapján – kétséges. Az elutasító döntéssel szemben természetesen ismét bírósághoz lehet fordulni, ugyanakkor arra is figyelemmel kell lenni, hogy a közös költség – álláspontunk szerint méltányos és indokolt – csökkentése esetén a hiányzó bevételt más forrásból, pl. a lakások után fizetendő közös költségek emeléséből kell pótolni, ami valamennyi lakástulajdonost – így az önkormányzatot is – érint.

Az önkormányzat a differenciálásra továbbra is törekszik az éves költségvetés elfogadása során, ugyanakkor megjegyzem, hogy a kiadott garázsok száma azt mutatja, hogy a bérlők a relatív magas közös költséget is hajlandók megfizetni, ezért a közös költségek csökkentése érdekében ennél több intézkedést a magas (90% feletti) kihasználtságra vonatkozó mutatók fennállásáig nem javaslok.

Határozott idejű szerződések meghosszabbítása, hátralékkezelés

A 2014 előtt megkötött szerződések nem tartalmaztak óvadék kikötést. A koncepció elfogadásakor felmerült annak lehetősége, hogy a 2014-ben a határozott idő elteltével megszűnő szerződéseket a bérlők nem kötik meg újra, mert 3-6 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot kell megfizetniük. Szerencsére a tulajdonosnak ez a félelme nem igazolódott be, szinte valamennyi szerződést meghosszabbította a tulajdonos a bérlő kérelme alapján, ahol pedig a bérlő nem kívánta tovább bérelni a helyiséget, új bérlő került a helyére. Az óvadékkikötésnek köszönhetően tovább csökkent a hátralékos esetek száma, a 2016. év elején a 156 garázs után, összesen valamivel több, mint 500.000,- Ft hátralék áll fenn bérleti díj hátralékokból. Természetesen ennek a hátraléknak a beszedése is az általános hátralékkezelési elvek alapján megtörténik.

A garázshelyiségek kihasználtsága

A garázsok kihasználtsága a 2013. évi IV. negyedév első hónapjában 77%, ez az adat 2013-ban májusban volt a legmagasabb 85%-kal. A garázshelyiségek kihasználtsága a garázskonceptió elfogadása előtt (2014. március második fele) 81,4% volt, jelenleg pedig 98%.

A garázsok kihasználtságát a beszámolóban már részletezett intézkedések együttes hatásával növelte az önkormányzat. Nemcsak a kihasználtságra vonatkozó mutatók nőttek, de érezhetően több, mint 10%-kal emelkedett a garázshelyiségekből származó bevétel is. Az alábbi számok nem tartalmazzák a bérlő által megfizetett, és a társasházaknak tovább fizetendő közös költséget, ÁFA-t és közüzemi díjakat.

A garázshelyiségek éves bevételeinek alakulása:

- 2013. évben: 22.554.806,- Ft
- 2014. évben: 22.819.918,- Ft
- 2015. évben: 25.510.623,- Ft.

A bemutatott eredményekre – különösen a kihasználtságra, a bérleti díj bevétel nagyságára – figyelemmel a 2014-ben elfogadott garázskonceptióban meghatározott bérleti díjak és helyiséggazdálkodási elvek hatályban tartását javaslom.

Budapest, 2016. február 25.

A Képviselő-testület a garázskonceptióról szóló beszámolót a/2016. (II.25.) határozatával fogadta el

