

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testülete
Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság
Elnöke

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

11/512/24/2010.
Budapest, 2010 AUG 26.
Későbbi postázással!

ÖSSZEGZŐ JELENTÉS ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN ÁLLÓ PARKOLÓKÉNT ÜZEMELŐ INGATLANOK BÉRBEADÁSÁRÓL

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület az elmúlt időszakban több alkalommal is tárgyalt önkormányzati tulajdonban álló parkolóval kapcsolatban felmerült vitás kérdésekről.

Ezzel kapcsolatban az **1334/2010. (VI. 17.) sz. határozatával** a Képviselő-testület felkérte a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságot, hogy a kerületi, önkormányzati tulajdonban álló, parkolóként üzemelő ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződéseket tekintse át, s lehetőség szerint az augusztusi ülésre terjessze a Képviselő-testület elé összegző jelentését.

A Hivatal a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a Kőbánya-Gergely Kft. által összeállított szerződéseket megkaptam, azokkal kapcsolatban általános megállapításokat teszek, illetve konkrét ügyekben határozati javaslatokat terjesztek a T. Képviselő-testület elé.

Általánosságban elmondható, hogy az elmúlt években, évtizedekben személygépkocsi tárolásra bérbe adott ingatlanokkal kapcsolatban egységes szabályozás nem született, egyéni kérelmekkel kapcsolatban a kérelem tárgyától függően hol a Hivatal, hol a Vagyonkezelő Zrt., hol pedig a Kőbánya-Gergely Kft. járt el.

Ez a gyakorlat semmiképpen sem helyes. A következő Képviselő-testület fontos feladatának tartom, hogy egységesen szabályozza ezen kérdéskört, azaz:

- egységes koncepciót dolgozzon ki Kőbányán a parkolással kapcsolatos kérdésekkel kapcsolatban, ezen belül
- mérje fel a meglévő lakossági igényeket,
- határozza meg azokat az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat, amelyeket alkalmasak ezen feladatok ellátására,
- döntsön arról, hogy maga az Önkormányzat végezze-e el ezeket a feladatokat vagy vállalkozók bevonásával történjen mindez és végül mindenki számára követhető, átlátható szabályrendszer felállítva nyilvánosan, a Képviselő-testület által meghatározott és évente felülvizsgált árakon történjen az adott területek hasznosítása.

A kézhez kapott szerződések egy része érdemi megjegyzést nem érdemel, mivel ezeket minden esetben a Hivatal kötötte meg a mindenkor hatályos közterület-foglalási rendeletünket figyelembe véve.

Ezek között találunk viszonylag kis volumenű, állampolgárok vagy kisvállalkozások saját gépkocsijainak elhelyezésére szolgáló szerződéseket, találunk viszont nagy bevételt eredményező parkolási szerződést is (lásd HUNGEXPO parkoló hasznosítása)

Komoly problémát azok a szerződések jelentenek, amelyeket a korábbi Képviselő-testület vagyoni ügyi kérdésekkel foglalkozó szakbizottsága határozatai alapján kötött meg a Vagyonkezelő Zrt. vagy a Kőbánya-Gergely Kft.

Ezek közül a következőket kell kiemelnem a következőket:

1.) Sibrik Miklós úti parkoló

Az elmúlt időszakban sokszor beszéltünk arról, volt-e versenyeztetve a parkoló bérbeadása? Mint tudjuk, nem. Kérdés, hogy miért nem tartotta szükségesnek az Önkormányzat akkori vezetése, hogy ezt a nagyon jó helyen lévő ingatlant a nyilvánosság bevonásával, a lehető legjobb bérleti díj elérésével adja bérbe?

Tájékoztatásul szeretném idézni az akkori bizottsági döntést, amely eképpen fogalmazódott meg:

797/2003. (XII. 09.) sz. Tulajdonosi Bizottság határozata

A Tulajdonosi Bizottság felkéri a Kőbánya-Gergely Kft. ügyvezető igazgatóját dr. Vass Barnát, hogy *kérjen be az általuk kialakított parkoló területének bérlésére árajánlatot az Őrzést Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Bt-től (1108 Budapest, Hang u. 10. V/20.) azzal, hogy amennyiben a társaság árajánlata a legmegfelelőbb, kösse meg a bérleti szerződést.*

Azaz a Kft. ügyvezetőjének, dr. Vass Barnabásnak (a Bizottsának per Barna!) nem kellett sokat gondolkozni azon, hogy ki lesz a sajátos versenytárgyalás nyertese!

Hogyan került bele a szerződésbe az a kitétel, amely szerint 10 évig annak megkötésétől számítva csak megfelelő csereterület biztosításával lehet azt joghatályosan felmondani?

A megkapott szerződések között szerepel egy nagyon nehezen megmagyarázható megállapodás is, amely szerint a Kőbánya-Gergely Kft. 2008. július 16-tól havi 90.000.- Ft+áfa díjat fizet néhány, a tulajdonában álló konténer és teherautó parkolásáért az Őrzést Biztosító Bt. – nek, azaz a bérlőnek.

- Vajon ki hatalmazta fel a Kft. ügyvezetőjét ennek a szerződésnek a megkötésére?
- Látta ezt a Kft. FB-je?
- Mennyiben tekinthető ez jó üzletnek az Önkormányzat szempontjából, és mennyire a bérlő szempontjából?
- Vajon miért nem kezdett tárgyalásokat a tulajdonos Önkormányzat bevonásával a cég ügyvezetője azért, hogy a bérleti szerződést oly módon módosítsa, hogy a felsorolt eszközök tárolása ne kerüljön pénzébe az adófizetőknek?

- Szükséges-e megvizsgáltatni azt, hogyan lehet ebből az Önkormányzat számára megalázóan egyoldalú és hátrányos jogi kötelemből szabadulni?

2.) SZ&B Kft. – vel kötött adás-vételi szerződések

A részünkre eljuttatott dokumentumok tartalmaznak 3 db, több, mint érdekes adás-vételi szerződést is, amelyekről mindenképpen szükséges tájékoztatni:

Önkormányzatunk 2006. augusztus 24-én adás-vételi szerződés kötött a mindnyájunk által jól ismert Sz &B Kft. – vel a következő telekingatlanokra nézve:

Cím, hrsz.:	Alapterület (m2):	Eladási ár:
Sibrik Miklós u. 88. 41074 hrsz.	1437	12.833.000.- Ft+áfa
Sibrik Miklós u. 90. 41073 hrsz.	841	6.736.000.- Ft+áfa
Sibrik Miklós u. 92. 41071 hrsz.	511	4.088.000.- Ft+áfa

A vevő – mint említettem – minden esetben az Sz &B Kft. – volt, amely a telkek sikeres megvásárlásával a Maglódi úti piacon megszerezte a három egymás mellett fekvő ingatlan tulajdonjogát.

A szerződések áttekintése után a következő kérdésekre kell mindenképpen választ kapnunk:

1.) Az ingatlanok elidegenítése versenyeztetési eljárás (pályázat) útján történt-e?

Az ekkor hatályban lévő 43/2004.(VI.24.) önkormányzati rendelet (vagyonrendelet) 22. § (1) bekezdése szerint ugyanis

„... az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba, bérbe vagy kezelésbe adása, illetve más módon történő hasznosítás, e vagyon megterhelése 3 M Ft értékhatár fölött versenyeztetési eljárás eredményeképpen történhet, a Képviselő-testület ettől önkormányzati érdekből (az 1990. évi LXV. törvény 8. §-ában meghatározott kötelezően ellátandó, illetve önként vállalt feladatok ellátásának elősegítése érdekében) minősített többséggel eltérhet...”

Fenti rendelet 2004. június 25-én került kihirdetésre, annak hatályba lépését e jogszabály 2004. július 1-ben állapította meg.

A rendeletet egyrésztől Andó Sándor polgármester, másrésztől dr. Neszteli István jegyző látta el kézjeggyével.

Amennyiben nem volt pályáztatás, akkor felmerül a kérdés, hogy Andó Sándor polgármester a nyilvánvalóan jogszabálysértő 414/2005.(VIII.30.) számú és 280/2006.(VI.29.) számú Tulajdonosi Bizottsági határozatot felfüggesztette-e és dr. Neszteli István jegyző élt-e ezzel kapcsolatban törvényességi észrevétellel vagy sem?

2.) Különös feltételek szerepeltetése a szerződésben

A három szerződés sajátja, hogy feltűnően megengedő a vevővel.

A vevő számára a szerződés az aláírást követően 10 hónap fizetési moratóriumot biztosít, mely lejártát követően 3 részletben köteles a vevő a vételárat törleszteni. Ennek ellenére az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződések aláírását követően 3 napon belül vevő részére a telkeket birtokba adja.(!!!)

Azaz a szerződés aláírását követően a nevezett Kft. parkoló céljára oly módon tudta hasznosítani a még önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat, hogy 10 hónapig még bérleti díjat sem kellett fizetnie.

Kivizsgálás tárgya lehet, hogy ki és mikor hatalmazta fel a szerződést aláíró Kaszab Csaba alpolgármestert ezen feltételeknek a szerződésben való szerepeltetésére?

Az már csak külön érdekesség, hogy vevő a szerződésekben arról nyilatkozott, hogy az ingatlanokon lakóházakat kíván építeni, ezekből semmisen valósult meg az évek során, azokon jelenleg is parkoló üzemel.

Fentiekre tekintettel indokoltnak tartom, hogy Polgármester Úr a következő kérdésekkel kapcsolatban a Képviselő-testületet a soron következő testületi ülésen tájékoztassa:

1.) A fent említett 3 ingatlan esetében történt-e pályáztatás?

2/a) Ha nem, akkor az akkori polgármester felfüggesztette-e a jogszabálysértő bizottsági határozatot?

2/b) Ha nem, akkor az Önkormányzat jegyzője tett-e törvényességi észrevételt a határozatokkal kapcsolatban?

3.) Előnyösnek tartja-e a megkötött szerződéseket az Önkormányzat szempontjából, különös tekintettel a vevő részére biztosított 10 hónap fizetési moratóriumra és részletfizetésre?

4.) Bevett gyakorlatnak számított-e akkoriban az, hogy Önkormányzatunk ily módon segítette szegény vállalkozókat?

5.) Kíván-e Polgármester Úr az adás-vételi szerződéssel kapcsolatban vizsgálatot indítani és annak lefolytatása után, jogszabálysértés esetén kíván-e felelősséget megállapítani?

3.) KÖVÉD Kft. – vel kötött szerződés

A Hivataltól megkapott anyag nem teljes körű, abból nem derül ki, hogy a parkoló pályáztatás útján lett-e bérbe adva vagy sem.

Továbbá nem állapítható meg belőle, hogy 2010-ben mennyit fizet a Kft. a terület használatáért.

Tekintettel arra, hogy a határozott időtartam jövőre lejár, idén már nem célszerű azt megszüntetni, azonban törekedni kell arra, hogy 2011-ben a bérbe adott terület ismételt hasznosítására csak az adott ingatlanrész és annak környezetének egységes kezelési koncepciójának kialakítása után, kizárólagosan nyílt pályázaton kerülhessen sor.

Ugyanis nem szabad elfelejtenünk, hogy a parkoló közvetlen közelében található a Kis-Pongrác akcióterület, amellyel kapcsolatban igen jelentős fejlesztési reményekkel bíró EU-s pályázatunk fut, amely nyertesség esetén alapvetően formálja majd át a lakótelep életét.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiekkel kapcsolatosan kérem Önöket, hogy

- 1.) Önkormányzatunk nyilvánítsa ki, hogy a parkolással kapcsolatosan egységes szabályozást kíván kialakítani, amely feladat nyilvánvalóan az önkormányzati választásokat követően megalakuló új Képviselő-testületre hárul majd, valamint
- 2.) egyedi ügyekben tegyünk lépéseket az Önkormányzat számára hátrányos szerződések vizsgálatára illetve kedvező módosítására.

Ennek érdekében kérem Önöket, hogy az alábbi határozati javaslatokat áttanulmányozni és azt elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslatok:

1.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 2011-ben egységes koncepciót kíván kidolgozni Kőbányán a parkolással kapcsolatosan felmerült kérdések rendezésével kapcsolatban, ennek érdekében

- meg kívánja ismerni a meglévő lakossági igényeket,
- meg kívánja határozni azokat az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat, amelyeket alkalmasak ezen feladatok ellátására,
- dönteni kíván arról, hogy maga az Önkormányzat végezze el ezeket a feladatokat vagy vállalkozók bevonásával történjen mindez és végül mindenki számára követhető, átlátható szabályrendszert kíván felállítani e kérdéskör szabályozására, hogy nyilvánosan, a Képviselő-testület által meghatározott és évente felülvizsgált árakon történjen az adott területek hasznosítása.

2.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálta meg a Budapest, X. Sibrik M. út 88-92 sz. alatti három önkormányzati ingatlan elidegenítésének körülményeit és a vizsgálat eredményét tárja a soron következő Képviselő-testületi ülés elé.

Határidő: következő képviselő-testületi ülés

Felelős: Verbai Lajos polgármester


3.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbánya-Gergely Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy

- a Kft. és az Őrzést Biztosító Bt. között 2008. július 16-án létrejött megállapodást azonnal mondja fel;
- kezdjen tárgyalásokat a bérlővel a korábban megkötött majd módosított bérleti szerződés feltételrendszerének (bérleti díj, 10 éves kikötés, stb.) módosítása érdekében.

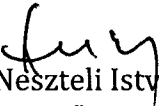
A Képviselő-testület továbbá felkéri az ügyvezetőt, hogy a tárgyalások eredményéről adjon tájékoztatást a soron következő képviselő-testületi ülésen.

Határidő: következő képviselő-testületi ülés
Felelős: Kőbánya-Gergely Kft. ügyvezetője

Budapest, 2010. augusztus 14.


Radványi Gábor
bizottsági elnök

Törvényességi szempontból láttam:


dr. Nészteli István
jegyző



Cím, hrsz.:	Név:	Cél:	Alapterület(m2):	Díjtétel:	Időtartam:
Albertirsai út	Baumgartner Kft.	Saját gk. parkoló	28	660.- Ft/m2/év+áfa	2010.01.01-2010.12.31.
Salgótarjáni út 38909	BKV	Trolibusz beálló, trolibusz tároló gk. parkoló	5203	792.- Ft/m2/év+áfa	2010.01.01-2010.12.31.
Sibrik M. út 42137/34	Őrzést Biztosító Bt.	gk. parkoló		229.000.- Ft+áfa/hó	2004.01.09-től határozatlan időre
Albertirsai út	HUNGEXPO	szgk. és busz parkolás	1017 szgk + 35 busz parkoltatása	20 M Ft+ áfa / év	2006.01.10-
Keresztúri út 39213/1	Garden Market Kft.	gk. parkoló	310	155.000.- Ft!év	2000.10.09-2005.10.09.
Kozma u. 41007/14,15	Őrzést Biztosító Bt.		2x5000	400.000.- Ft+áfa/év	határozatlan
Pongrác úti villamos töltéstől a Pongrác u. 5/a. épületéig terjedő sáv	Kővéd Kft.	fizető parkoló	480	333.333.- Ft/év+áfa	2006.08.01.-2011.07.31.
Gitár u. 40933	Németh és Fiai Kft.	5 gk. saját célú parkoltatása	78	51480.- Ft/év + áfa	2010.01.01.-2010.12.31.
Vaspálya u. 42151/2	Richter Gedeon Rt.	gk. parkoltatás	1150	759.000,- Ft/év+áfa	2010.01.01.-2010.12.31.
Szállás u. 11/c. 38368	Széch-Lach Kft.	2 db saját gk. parkoltatása	35	23100.- Ft/év + áfa	2009.08.01.-2010.07.01.
Pilisi u. 40692/2	OPEL WALLIS	szgk. parkoltatás	520	72.800.- Ft/hó + áfa	2009.04.01.- 12010.03.31.
Kozma u. 13. előtt	Fegyház és Börtön	szgk. parkolás	550	nincs	2006-tól (?)