

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen udvarrész és gépkocsi-beálló
időszakos bérbeadásáról, illetve a pincében rendezvények helyszínének biztosításáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló 41446 hrsz.-ú, ún. S1 területet annak későbbi, fejlesztési célú hasznosításáig bérbeadással hasznosítja.

Az ingatlan helyiségeinek bérbeadását 2012. november 1. napjától a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet szabályozza. A helyiségek esetében a minél kedvezőbb bérbeadási feltételek elérésére a pályázati rendszer ad lehetőséget. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása mellett azonban vannak az ingatlanon olyan egyéb területek, amelyeknek a bérbeadása nagyobb időbeli rugalmasságot igényel az Önkormányzat mint bérbeadó részéről.

Az S1 területen jelenleg 75 db gépkocsi-beálló, 10 db fedett parkoló és 7 db motorbeálló van kialakítva. A 2016. október 31-ei állapot szerint a gépkocsi-beállók 41%-os kihasználtsággal, a fedett parkolók 80%-os kihasználtsággal, míg a motorbeállók 43%-os kihasználtsággal működnek. A parkolóhelyek dinamikus bérbeadásának biztosítása érdekében a Képviselő-testület a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen lévő gépjármű-beálló és az udvarrész díjszabásáról szóló 399/2015. (XI. 19.) KÖKT határozatával meghatározta a gépjármű-beállók 2016. évi díjszabását, illetve az udvarrész maximált időtartamra történő bérbeadásának díjtételét. A hivatkozott határozatban megjelölt díjtételek mind a parkolási díjak, mind pedig az udvarrész bérbeadása esetében bruttó díjak. A parkolási díjak esetében a díjtételek 27%-os általános forgalmi adót tartalmaznak.

A Képviselő-testület 2015 novemberében szintén megtárgyalta és a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen lévő pincerendszer és a Dreher Villa díjszabásáról szóló 400/2015. (XI. 19.) KÖKT határozatában döntött a pincerendszer és a Dreher villa látogatásának 2016. évi díjszabásáról, valamint a terület rendezvény, fotózás, illetve az elárasztott pincerendszer bűvártevékenység céljára irányuló használatának díjszabásáról. Az általános tarifarendszer kialakításával és az engedélyezési ügymenet könnyítésével az Önkormányzat lehetőséget biztosított arra, hogy a kulturális és turisztikai célú látogatási igényeket a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. rugalmasabb és gyorsabb ügyintézés keretében tudja biztosítani.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján a Szent László napok, illetve a Kulturális Örökség Napja alkalmából biztosított pince- és Dreher Villa-látogatás népszerűsége mellett az egyéb látogatások, rendezvény helyszíneként történő bérbevétel, vagy fotózási, filmforgatási célú bérbevétel iránt is megnövekedett az érdeklődés.

Az elmúlt években több megkeresés érkezett a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-hez, amelyben egyetemisták vizsgafilm forgatásához, térítésmentesen kérték biztosítani a területet, illetve a

Dreher Villát, azonban ezen igényeket felhatalmazás hiányában – térítésmentesen és rövid határidőn belül – nem lehetett teljesíteni.

Új igényként jelent meg az utóbbi időszakban az S1 terület és épületeinek esküvői, illetve egyéb magáncélú fotózása, illetve ott rendezvények megtartása iránti igény, mely felmerülése esetén szintén jelentőséggel bír a gyors döntés.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 3. § 3. pontja és a 23. § c) pontja alapján az üzleti vagyonelem használatba adásáról a polgármester jogosult dönteni.

„3. § 3. *forgalmi érték*: az a pénzben kifejezhető összeg, amely piaci viszonyok között a vagyonelemre vonatkozó konkrét jogügylet időpontjában a vagyonelem ellenértékeként elérhető;”

„23. § c) a tízmillió forintot meg nem haladó értékű vagyonelem esetében a polgármester dönt.”

Az egységes polgármesteri gyakorlat kialakítása érdekében célszerű, hogy a Képviselőtestület normatív határozatban állapítsa meg a 2017. évben alkalmazandó díjakat.

II. Hatásvizsgálat

A bérleti szerződések alapján a bérleti díjat – a szerződéses feltételektől függően – az Önkormányzat jogosult évente a KSH fogyasztói árindex mértékével, vagy az újabb szerződések esetén akár nagyobb arányban is megemelni. Az „S1 telep” időszakos terület hasznosítására, a pince és a Dreher villa látogatásához kapcsolódó díjfizetési kötelezettséget – a korábbi időszakhoz képest – a 2015. évben 10%-os mértékkel emelte az Önkormányzat. A terület üzemeltetésének költségeit figyelembe véve az Önkormányzat parkoló bérbeadásból származó nyeresége – különös tekintettel arra, hogy a parkolóhelyek kihasználtsága alacsony – összességében csökkent. A parkolóhelyek bérbeadásából származó jövedelem szinten tartása, de egyben a kihasználtság növelése érdekében javaslom, hogy a gépkocsi-beállókát az Önkormányzat 2017. január 1. napjától továbbra is a 2016. évben alkalmazott díjtételekkel adja bérbe. A korábbi díjszabási kategóriák közül azonban javaslom kivezetni a korábban jóváhagyott „1 hétre szóló személygépjármű-parkolás”, illetve a „7 alkalomra szóló bérlet személygépjármű-parkolásra” kategóriákat, mert a felmerülő igénytől számítottan a bérleti időszak olyan rövid, hogy a kapcsolódó döntés-előkészítési és szerződéskötési folyamat időigénye meghaladja a bérleti időszakot.

Az udvarrész bérbevétele iránt jelentős igény nem mutatkozik. Az ilyen típusú bérbevételi lehetőség iránti csekély érdeklődés ellenére az egy alkalomra, hat hónapot meg nem haladó, 30 napos felmondási idővel, határozott időtartamra történő udvarrész-bérbeadást – tekintve, hogy a hasonló célú hasznosításra hirdetett területek bérleti díja a szabadpiacon magasabb – javaslom a korábbi 100 Ft/ m²/hó bérleti díj helyett 110 Ft/m²/hó díjtétellel biztosítani.

Kőbánya nevezetességeinek minél szélesebb körű megismertetése, és a pincerendszer, valamint a Dreher Villa látogatottságának növelése érdekében javaslom, hogy a látogatási, rendezvényszervezési típusú hasznosításhoz a 2016. évben alkalmazott, szintén bruttó összegben meghatározott, 2. melléklet szerinti díjszabást fogadja el az Önkormányzat a 2017. évre vonatkozóan.

A bűvártevékenység céljára történő hasznosítás díját, a 2016. évben bevezetett, az egyetemisták vizsgafilmforgatására, valamint az S1 terület és épületeinek esküvői, illetve egyéb magáncélú fotózásával kapcsolatos díjtételt a 2017. évre is a 2016. évi díjmértéknek megfelelően javaslom meghatározni.

Az S1 terület televíziós, illetve filmforgatási célú használata iránt az utóbbi években egyre nagyobb az érdeklődés. Az ilyen típusú területhasználat díjtételét az Önkormányzat (a 400/2015. (XI. 19.) KÖKT határozatával) olyan mértékben határozta meg, amely alapján a filmkészítők az előkészítési, bontási és filmforgatásra szánt időtartamot a korábbinál jóval átgondoltabban tervezik. Az elmúlt időszakban több filmkészítő cég a díszletezéshez kapcsolódóan pl. a Dreher villa belső felújítási munkálataiban szerepet vállalt. A 2016. év tapasztalatai alapján nem javaslom a televíziós és filmforgatási célú területhasználat díjtételeinek megemelését.

A 2016. évben több alkalommal felmerült az S1 pincerendszer, illetve a Dreher Villa egész napos rendezvény helyszínként történő használata iránti igény. Az egész napos rendezvények helyszín biztosítását (ide nem értve az egyedi elbírálást igénylő rendezvényeket, pl. sportversenyek) javaslom, hogy az Önkormányzat 20 000 Ft/nap + munkaidőn kívül a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kísérőinek díja (10 000 Ft/fő) díjtételben határozza meg.

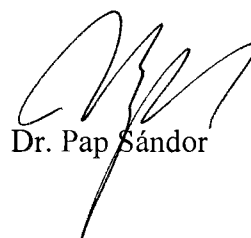
III. A végrehajtás feltételei

A Vagyonkezelő a 2017. évben az Önkormányzat eseti engedélye valamint az 1. és 2. mellékletben jóváhagyott díjtételek alapján köti meg a bérleti, használati szerződéseket, illetve a tárolási célú területhasználati szerződések esetében intézkedik a bérlők felé a bérleti díjemelés érvényesítésére.

IV. Döntési javaslat

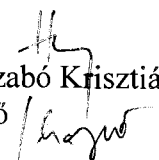
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. és 2. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2016. november 10.



Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

**.../2016. (... ..) határozata
a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen lévő
gépjármű-beálló és az udvarrész díjszabásáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen a gépjármű-beálló bruttó összegű parkolási díjait az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a) személygépjármű beállása: 10 228 Ft/hó,
 - b) zárt parkoló személygépjármű részére: 12 630 Ft/hó,
 - c) 2 hétre szóló személygépjármű-parkolás: 7 219 Ft/2 hét,
 - d) motor beállása: 6 619 Ft/hó,
 - e) 3,5 t alatti tehergépkocsi beállása: 14 438 Ft/hó,
 - f) 3,5 t feletti tehergépkocsi beállása: 19 248 Ft/hó,
 - g) kamion éjszakai beállása: 12 030 Ft/éj.
2. A Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen az udvarrész egyéb tárolási célra egy alkalomra legfeljebb 6 hónapot meg nem haladó határozott időtartamra 110 Ft/m²/hó bérleti díjjal, 30 napos felmondási idővel adható bérbe.
3. Ez a határozat 2017. január 1-jén lép hatályba és 2017. december 31-én hatályát veszti.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

**.../2016. (... ..) határozata
a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen lévő
pincerendszer és a Dreher Villa díjszabásáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, 41446 hrsz.-ú, S1 területen lévő pincerendszer és a Dreher Villa látogatásának, valamint helyszín biztosításának bruttó összegű díjait az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a) látogatás minden hónap utolsó szombatján:
 - aa) felnőtteknek 1 000 Ft/fő,
 - ab) diákoknak 500 Ft/fő,
 - b) cégek, magánszemélyek túravezetése, helyszín biztosítása rendezvényhez, programhoz, bemutatóhoz (legfeljebb 3 óra időtartamra): 500 Ft/fő + munkaidőn kívül a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kísérőinek díja 10 000 Ft/fő,
 - c) egész napos rendezvényekhez (kivéve sportversenyek) helyszín biztosítása: 20 000 Ft/nap + munkaidőn kívül a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kísérőinek díja 10 000 Ft/fő,
 - d) televíziós, illetve filmforgatás hétköznap és hétvégén:
 - da) előkészítés és utómunka 20 500 Ft/óra,
 - db) filmforgatás 22 000 Ft/óra,
 - e) intézmények, iskolák, felsőoktatási intézmények túravezetése
 - ea) hétköznap (csak munkaidőben): ingyenes,
 - eb) munkanapokon (munkaidőn kívül), munkaszüneti és pihenőnapokon: felnőtteknek 500 Ft/fő, diákoknak 300 Ft/fő + munkaidőn kívül a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kísérőinek díja 10 000 Ft/fő,
 - f) Szent László napi és más kerületi vagy országos rendezvény keretében meghirdetve ingyenes,
 - g) pincerendszer látogatása a Kőbánya Kártya érvényesítésével ingyenes,
 - h) bűvártevékenység: 2 200 Ft/merülő bűvár (A merüléseket vezető bűvár, valamint a merülésben résztvevő csoport vezetője, szervezője, amennyiben ténylegesen részt vesz a merülés vezetésében, mentesül a díjfizetés alól.),
 - i) egyetemisták vizsgafilmforgatása 2×8 óra ingyenes használat biztosított, a kópián megjelenítve, hogy a film a Kőbányai Önkormányzat támogatásával készült; az ingyenes használatra biztosított időn túl minden megkezdett óra 22 000 Ft/óra,
 - j) esküvői, illetve egyéb magáncélú fotózás 5 000 Ft/3 óra + munkaidőn túl a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. kísérőjének díja 5 000 Ft/fő; a fotózásban megkezdett minden további óra 1 000 Ft.
2. Ez a határozat 2017. január 1-jén lép hatályba és 2017. december 31-én hatályát veszti.