

**Tárgy:** Az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti jogának albérletbe adásának lehetőségeiről és feltételeiről szóló tájékoztató

**Sorszám:** IV/19.

**Előkészítette:** dr. Uhrin Anna jogász  
Csikós Józsefné  
Gazdasági Osztály

**Döntéshozatal módja:**  
Egyszerű szótöbbség

**Véleményező bizottság:** Pénzügyi Bizottság

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

## Egyéb előterjesztés

### Békés Város Képviselő-testülete

#### 2013. április 25-i ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

A Képviselő-testület 99/2013. (III.28.) sz. határozatával felkérte polgármesterét, hogy az áprilisi testületi ülésre vizsgálja meg az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti jogának albérletbe adásának lehetőségeit, feltételeit.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011.(VIII.26.) önkormányzati rendelet 41.§-a szerint: **„Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.”** Ha az önkormányzat a tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek albérletbe adását tervezi, úgy a fent hivatkozott rendelet erre vonatkozó rendelkezéseit módosítani szükséges. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. §-a értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

A rendeletben az albérletbe adás feltételeit szabályozni kell, melynek megfelelően

- meg kell határozni, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek teljes körére kiterjed az albérletbe adás lehetősége, vagy annak csak egy részére
- meg kell határozni, hogy az albérletbeadás jogával valamennyi bérlő rendelkezhet-e, vagy kizárólag az Önkormányzat tulajdonát képező Kft. válik jogosulttá a további bérbeadásra,
- meg kell határozni az albérletbe adás időtartamát, amely határozott idejű bérleti szerződés esetén nem terjedhet túl a bérlővel megkötött bérleti szerződés időtartamán (maximum 3 év),
- a bérlemény további albérletbe adásához a bérbeadó kifejezett hozzájárulása szükséges (a hozzájáruló nyilatkozat nélkül az albérleti szerződés érvénytelen),
- a bérlőnek kötelezettséget kell vállalni arra, hogy az albérlet a helyiséget az albérleti, illetőleg a bérlő szerződésnek bármilyen okból történő megszűnésekor, minden elhelyezési kötelezettség nélkül kiüríti. Az albérletnek nyilatkozni kell, hogy a bérbeadóval szemben semmiféle pénzügyi és elhelyezési igényt nem támaszt.

- az albérlőnek, valamint a bérlőnek is meg kell felelnie a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (Lakástörvényben) és az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011.(VIII.26.) önkormányzati rendeletben és egyéb helyi rendeletekben meghatározott helyiségek bérletére, használatára vonatkozó feltételeknek,
- rendelkezni kell a bérlő kötelezettségvállalásáról az általa albérletbe adott bérleményen felmerülő esetleges szolgáltatók, egyéb harmadik személy felé fennálló (villany, víz, gáz, csatornadíj, stb.) tartozások rendezéséről.

Az Inkubátorház LISZ Kft által történő bérbevétele, valamint a helyiségek további albérletbeadásának gondolata már korábban is felmerült. Békés Város Képviselő-testülete 225/2011. (VI.30.) határozatával arról döntött, hogy az Inkubátorházat bérleti szerződés keretében átadja a LISZ Kft-nek. A döntést megalapozó előterjesztésben a javaslatot azzal indokoltuk, hogy a működtetés és bérleti díjak beszedése illetve az ezekkel kapcsolatos adminisztráció egy gazdálkodó szervezetnél koncentrálódna, ezzel a feladatellátás hatékonyabbá válhat. Az előterjesztés kitért arra, hogy a bérleti szerződés tervezetét a DARFÜ-nek jóváhagyásra megküldtük. Előzetes egyeztetésre alapozva a bérleti szerződés jóváhagyására számítottunk, de a DARFÜ-től érkezett írásbeli válaszból kiderült, hogy a bérleti szerződés tervezettel kapcsolatban fenntartásaik vannak, mely szerint az nincs összhangban a pályázati célokkal. Elfogadva a DARFÜ álláspontját, egy olyan üzemeltetési szerződés került kidolgozásra, ahol a problémát jelentő bérleti szerződésekkel kapcsolatos adminisztrációt szolgáltatásként az üzemeltetést végző LISZ Kft-re bíztuk. Az üzemeltetési szerződésben rögzítésre került, hogy az Üzemeltető jogosult térítési díjat szedni az általa fenntartott infrastruktúra használatáért, jogosult felosztani és kiszámlázni a bérlők felé terület arányosan, vagy mérőóra alapján az igénybe vett közüzemi szolgáltatások díjait. A szerződésbe bekerült a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos szolgáltatás feladatainak felsorolása. Az üzemeltető az önkormányzat számára és javára teljes körűen elvégzi a bérleti szerződések megkötésével, az analitikus nyilvántartásokkal, számlázással és levelezésekkel kapcsolatos feladatokat olyan módon, hogy az Üzemeltető feladattal megbízott munkatársa – munkakörében rögzített módon – napi rendszeres kapcsolatban lesz a Polgármesteri Hivatallal, valamint a helyszínen a bérlőkkel. A Képviselő-testület 267/2011. (VI.30.) sz. határozatával a bérleti szerződést jóváhagyó 225/2011. (VI.30.) határozat hatályon kívül helyezte, valamint jóváhagyta Békés Város Önkormányzata és a LISZ Kft. között kötendő üzemeltetési szerződést az Inkubátorház üzemeltetésére.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 59/2013. (II.28.) sz. határozatával döntött arról, hogy közös megegyezéssel az Inkubátorház működtetésére vonatkozó üzemeltetési szerződést a LISZ Kft-vel megszünteti és azonos feltételekkel a BKSZ Kft-vel 2017. február 28. napjáig tartó határozott időtartamra újraköti.

A BKSZ Kft. ismételten felvetette annak lehetőségét, hogy az Inkubátorház helyiségeit külön-külön bére venné (évi bruttó 3,5 millió forint bérleti díjért), majd a helyiségeket albérletbe adná (az albérleti díjak a BKSZ Kft. bevételeit képeznék).

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 15/2013.(I.31.) számú határozatával meghatározta az Inkubátorházban lévő bérlemények bérleti díjait és az ehhez kapcsolódó kedvezmények mértékét, mely a következő:

1. *Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Vállalkozói Centrumban (Inkubátorházban) lévő bérlemények 2013. évi bérleti díjait irodák esetében 800 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, raktárak esetében 550 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, és műhelyek esetében a korábbi bérleti díj 10 %-kal csökkentett értékén, azaz 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegben határozza meg, azzal, hogy a bérleti díjak 2013. évben a KSH által közzétett éves*

fogyasztói árindex mértékével nem növekednek. A bérleti díjak tárgyév 2013. február 01. napjától lépnek hatályba.

## 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete

- a) azon bérlők részére, akik kettő vagy több műhelyre - egy időben, legalább 1 év határozott időre - bérleti jogviszonyt létesítenek a műhelyek bérleti díjból további 10 %-os bérleti díj kedvezményt biztosít,
- b) azon kezdő vállalkozások részére – akik a bérleti jogviszony kezdetét megelőzően egy éven belül alakultak – a bérleti díjből 1 éven keresztül 15 %-os bérleti díj kedvezményt biztosít.
- c) A bérleti díj kedvezmények 2013. február 1. napjától lépnek hatályba.

Az Inkubátorházban **13 db iroda** található összesen **207,43 m<sup>2</sup>** területtel, két csarnokban összesen **12 db műhely**, melynek összes alapterülete **1169,16 m<sup>2</sup>**, valamint **8 db raktárhelyiség** működik, melyek összes alapterülete **203,24 m<sup>2</sup>**. A képviselő-testület által meghatározott fenti bérleti díjakkal számolva és feltételezve, hogy a bérlemény egész évben 100 %-os kihasználtsággal üzemel, az alábbi maximális (kedvezmények nélkül számított) bérleti díj bevétele lehet az önkormányzatnak:

Megnevezés	Összes alapterület (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj (nettó) Ft	ÁFA (Ft)	Havi bérleti díj (bruttó) Ft
Irodák	207,43	165944	44805	210749
Műhelyek	1169,16	584580	157837	742417
Raktárak	203,24	111782	30181	141963
<b>Összesen:</b>				<b>1.095.129,-</b>
<b>Éves bérleti díj (bruttó):</b>				<b>13.141.548,-</b>

Békés Város Önkormányzata nagyrészt pályázati pénzből, másrészt önerőből létrehozta a Békés, Verseny u. 4. szám alatti Inkubátorházat. A mai igényeknek megfelelő, korszerű komplexum megépítésével az volt a célja a városnak, hogy segítséget nyújtson az újonnan alakuló és már működő vállalkozásoknak a tevékenységük megkezdéséhez vagy folytatásához. A megépült irodaház, műhelycsarnokok és raktárak lehetőséget biztosítanak a kezdő vállalkozások kevesebb költséggel történő működéséhez, illetve már működő vállalkozások megerősödéséhez. Azzal, hogy az Inkubátorház egy vállalkozás számára kerülne bérbeadásra - függetlenül attól, hogy a helyiségek albérletbe adhatóak lennének – megsértenénk a pályázat célkitűzéseit, ezért a fenntartási idő végéig nem javasoljuk az Inkubátorház helyiségeinek további albérletbe adását.

## II.

Az Inkubátorház hatékonyabb hasznosítására, ahogy a fenti tájékoztatóból is kitűnik többféle elképzelés és alternatíva is született. A jelenlegi gazdasági helyzetben nehezen adhatóak hosszútávon bérbe a vállalkozásoknak a számukra kialakított műhelyek, raktárak és irodák. A Kft. az Inkubátorház helyiségeinek hatékonyabb bérbeadása céljából bérletközvetítői tevékenységet végezhetne - a pályázat célkitűzését, valamint az indikátorok megvalósulását is figyelembe véve - a helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötése céljából előtárgyalásokat folytathatna, e célból propagandát fejthet ki, hirdetéseket adhat fel. Ennek érdekében az Inkubátorház hasznosítására vonatkozó üzemeltetési szerződést módosítani szükséges. Amennyiben az Inkubátorház bérbe adható helyiségeire kötött bérleti

szerződésekből származó - az Önkormányzat számlájára befolyt - bérleti díj bevételek és a szerződésben meghatározott üzemeltetési költségek különbözete meghaladja az évi bruttó 3.500.000,- Ft-ot (azaz hárommillió-ötszázézer forintot) abban az esetben az azt meghaladó bevétel, a bérletközvetítői feladat ellátásáért, sikerdíjként az Üzemeltetőt illetné meg.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadásra.

### **Határozati javaslatok:**

#### **I.**

**Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti jogának albérletbe adásának lehetőségeiről és feltételeiről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.**

#### **II.**

- 1. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete- az 59/2013. (II.28.) sz. számú határozatával jóváhagyott - a Békési Kommunális és Szolgáltató Kft-vel az Inkubátorház üzemeltetési feladatainak ellátásra kötött üzemeltetési szerződést a határozat melléklete szerinti módosító okirattal módosítja.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megtételére.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

**Békés, 2013. április 24.**

Jogi ellenjegyző

Izsó Gábor  
polgármester

Pénzügyi ellenjegyző

## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉST MÓDOSÍTÓ OKIRAT (TERVEZET)

Amely létrejött egyrészről **Békés Város Önkormányzata**

székhely: 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 2.  
adószám: 15725060-2-04  
PIR törzsszám: 343006-000  
bankszámlaszám: 11998707-04606811-00000000  
képviseli: Izsó Gábor polgármester és Tárnok Lászlóné jegyző  
mint tulajdonos, **(továbbiakban: Önkormányzat)**

másrészről a **Békési Kommunális és Szolgáltató Kft. (BKSZ Kft.)**

Székhelye: 5630 Békés, Szarvasi út 64/1.

Cégjegyzékszám: 04 09 011822

Adószáma: 23976807-2-04

Számlavezető bank neve: K&H Bank Zrt.

Számlaszáma: 10402025-50526668-56651014

Képviseli: Ilyés Péter ügyvezető

mint Üzemeltető **(továbbiakban: Üzemeltető)** között a mai napon, az alábbiak szerint:

Békés Város Önkormányzata és a Békési Kommunális és Szolgáltató Kft 2013. március 1-jén az Inkubátorház üzemeltetési feladatainak ellátása céljából üzemeltetési szerződést kötöttek, melyet a felek közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítanak.

1. Az üzemeltetési szerződés III. 2. pontja az alábbi E. ponttal egészül ki:

### **„E. Bérletközvetítői tevékenység**

- a. *Az Üzemeltető az Inkubátorház helyiségeinek (iroda, raktár, műhely) hatékonyabb bérbeadása céljából bérlő közvetítői tevékenységet végezhet, a helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötése céljából előtárgyalásokat folytathat, e célból propagandát fejthet ki, hirdetéseket adhat fel.*
- b. *Az Üzemeltető a szerződés keretein belül kizárólag közvetítői tevékenységet jogosult folytatni a helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére nem jogosult.”*

2. Az üzemeltetési szerződés V. pontja helyébe az alábbi V. pont lép:

### **„V. Fizetési feltételek**

1. *Az Önkormányzat az Inkubátorház jelen szerződés III. 2. D pontjában ellátott szolgáltatási és adminisztrációs feladatok ellátásáért havonta 150.000 Ft+ Áfa szolgáltatási díjat fizet az Üzemeltető 10402025-50526668-56651014 számú számlájára.*
2. *Az Üzemeltető az üzemeltetési szerződés III. 2. A-C pontjaiban meghatározott feladatok ellátásáért jogosult költségeit az önkormányzat felé leszámlázni. Költségei jogosságát számla másolatokkal köteles dokumentálni.*
3. *Amennyiben az Inkubátorház bérbe adható helyiségeire kötött bérleti szerződésekből származó - az Önkormányzat számlájára tárgyév december 31-ig ténylegesen befolyt -*

*bérleti díj bevételek és jelen szerződés V. 1-2. pontban meghatározott és az Önkormányzat által megfizetett üzemeltetési költségek különbözete meghaladja az évi bruttó 3.500.000,- Ft-ot (azaz hárommillió-ötszáz ezer forintot) abban az esetben a 3.500.000,- Ft-ot meghaladó bevétel, a szerződés III.2. E. pontjában meghatározott feladat ellátásáért, sikerdíjként az Üzemeltetőt illeti meg.*

- 4. Az 1. és 2. pontban foglalt szolgáltatásokról és üzemeltetésről készült számlát az Üzemeltető utólag, a tárgyhónapot követő hónap 10. napjáig kiállítja és megküldi az Önkormányzatnak.*
- 5. Amennyiben az Üzemeltető a 3. pontban foglaltak teljesítése esetén sikerdíjra jogosult, az Önkormányzat az Üzemeltető által kiállított számlát legkésőbb a tárgyévet követő év február 15. napjáig kiegyenlíti.”*

3. Jelen módosítás az üzemeltetési szerződés egyéb pontjait nem érinti, azok továbbra is hatályban maradnak.

4. Jelen módosító okiratot Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2013. (IV.25.) számú határozatával hagyta jóvá.

5. Jelen módosító okiratot a Felek, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 5 (darab) eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Békés, 2013. április ....

**Békés Város Önkormányzata részéről**

**BKSZ Kft, mint Üzemeltető  
részéről**

**Izsó Gábor  
polgármester**

**Ilyés Péter  
ügyvezető**

Ellenjegyzem:

Tárnok Lászlóné  
Jegyző

Váczai Julianna  
Gazdasági Osztályvezető