

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Pod
4.3.

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. november 11-i ülésére

Tárgy: Kisebbségi és Emberi Jogi Alapítvány kedvezményes bérleti díj megállapítási, valamint tevékenységi kör bővítési kérelme a Budapest VIII. kerület, Bacsó B. u. 10-12. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34835/0/A/15** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bacsó B. u. 10-12. szám alatti, 163 m²** alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

A **Kisebbségi és Emberi Jogi Alapítvány** (nyilvántartási szám: 8482; székhely: 1091 Budapest, Üllői út 23/A.; képviselő: Puporka Lajos Gergely elnök) 2005. július 19-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a fenti helyiségre, számított bérleti díj megállapításával. Szerződéskötéskor 261.003,- Ft óvadékot fizetett.

Az Alapítvány kedvezményes bérleti díj megállapítására, valamint a helyiségben végzendő tevékenységi kör bővítésére adott be kérelmet. A bérleti szerződés megkötésekor a helyiséget iroda céljára vette bérbe, amelyet szeretne kibővíteni kulturális, szociális tevékenységgel, valamint televíziós stúdió működtetésével. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

Az Alapítvány kedvezményes a közös költség összegével megegyező bérleti díj megállapítását kérte. Kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2013. július 15-i ülésén tárgyalta és a 145/2013. (VII. 15.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak, hogy a bérlővel a bérleti szerződést, az önkormányzati feladatok ellátására vonatkozó feltételekkel módosítsa, és a bérleti díjat a forgalmi érték 4 %-ában állapítsa meg.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

II. A beterjesztés indoka

A bérleti díj illetve a tevékenységi kör módosítás kapcsán bérbeadói döntésre van szükség, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Az Alapítvány jelenlegi bérleti díja: **128.818,- Ft/hó + Áfa.**

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **18.216,- Ft/hó + Áfa.**

A 34835/0/A/15 hrsz-ú, 163 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek a GRIFTON Property Kft. által 2013. február 27-én készített, Gódor László Ingatlanforgalmi szakértő által 2013. október 07-én aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **24.940.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a

helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó (iroda, kulturális, szociális tevékenység, tv stúdió) 8 %-os szorzó alapján: **166.267,- Ft + Áfa.**

Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál kedvezményes bérleti díj állapítható meg, a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 4 %-val egyező bérleti díjon, amely: **83.133,- Ft/hó + Áfa.**

A bérlő részére 2012. november 19-én felmondás előtti fizetési felszólítást küldtünk, mert 619.104,- Ft bérleti, 336.695,- Ft fűtés és 10.572,- Ft szemétszállítási, összesen 966.371,- Ft díjtartozást halmozott fel. A bérlő a fizetési felszólítást követően a hátralék megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött, amely szerint a hátralékot 12 hónap alatt fizeti meg (80.531,- Ft + kamat/hó). A bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltaknak megfelelően eleget tesz. A bérlőnek 2013. szeptember 30-ig 356.570,- Ft hátraléka van, amely a részletfizetésből még hátralévő részleteket tartalmazza, azaz a bérlő a bérleti díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiségre kötött bérleti szerződés módosítását a **Kisebbségi és Emberi Jogi Alapítvány** részére a tevékenységi kör tekintetében kulturális, szociális tevékenységgel és televízió stúdió működtetésével, a bérleti díjnak **83.133,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapításával.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a bérleti szerződés módosítását a tevékenységi kör bővítésének tekintetében, mert így a Józsefvárosban egy közel 10 éve eredményesen működő Alapítvány működését ki tudja terjeszteni, javasoljuk továbbá a bérleti díj **83.133,- Ft/hó + Áfa** összegben történő megállapításának engedélyezését, a Humánszolgáltatási Bizottság döntésére való tekintettel.

A kedvezményes bérleti díj elfogadása esetén az Önkormányzatnak havonta 45.685,- Ft + Áfa + infláció bérleti díj kiesése keletkezik.

Amennyiben az Alapítvány a fenti feltételeket elfogadja az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költségfizetési (18.216,- Ft/hó) kötelezettségben meghatározott összeget, továbbá a közös költséghez viszonyítva többlet bevétele keletkezik.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a, pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezet 26. pont a) b) c) alpontja értelmében az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet

részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg.

A Rendelet 24.§ (2) bekezdés alapján a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. A 14.§ (7) bekezdés értelmében a bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha az óvadék megfizetésére korábban nem került sor.

A bérlő a Rendelet a 24. § (2) bekezdése c) pontja és a 17. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírására kötelezett.

A helyiség tevékenységi kör bővítésének, valamint bérleti díj csökkentésének engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) *hozzájárul* a Budapest VIII., **34835/0/A/15** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bacsó Béla u. 10-12. szám** alatt található, **163 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiségre kötött **Kisebbségi és Emberi Jogi Alapítvány** részére a bérleti szerződés módosításához a tevékenységi kör bővítésének tekintetében iroda, kulturális, szociális tevékenység, valamint televíziós stúdió működtetése céljára, továbbá hozzájárul a bérleti díj kedvezményes, **83.133,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összesen történő megállapításához.
- 2.) az 1) pontban megállapított bérleti díj feltétele, hogy a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenéseiben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni.
 - a) a legalább havi helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadóóra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, tanácsadás) a Bérbeadót tájékoztatni, meghívót küldeni.
 - b) minden év március 15. napjáig benyújtani az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből kiderül, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.
 - c) minden év május 31. napjáig az előző éves tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját.
 - d) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.
- 3.) A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Humánszolgáltatási Bizottság) jogosult. Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj az adott évre is érvényben marad.
- 4.) amennyiben a bérlő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, illetve a szakmai terve, szakmai beszámolója alapján nem bizonyított, hogy tevékenységét legalább részben Józsefváros érdekében végezi, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától, az akkor érvényes szabályok szerint kiszámított bérleti díjnak megfelelő összeg + infláció értékre emelkedik. Amennyiben a bérlő szakmai terve vagy beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díja a nem lakás célú helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 26. pontjában meghatározott eggyel magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

- 5.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 24. § (2) bekezdése c) pontja és a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

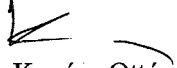
Határidő: 2013. november 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

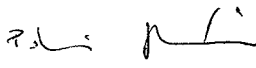
Budapest, 2013. október 30.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

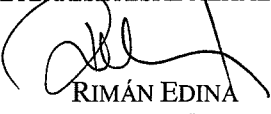
ELLENŐRIZTE:



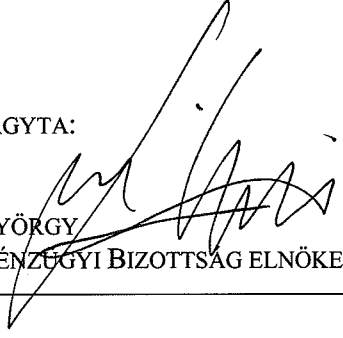
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 NOV 05.

BETÉJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE