

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

64sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 02-i ülésére

Tárgy: HÁLÓ Közösségfejlesztő Katolikus Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

1. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35435/0/A/32** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 16.** szám alatti, **44 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. május 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota megfelelő, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

2. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35435/0/A/34** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 16.** (bejárat a Lujza utca felől) szám alatti, **111 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

A helyiség 1996. november 04-én került birtokba vételre. A 2010. február 11-i állapottrögzítő jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség rossz műszaki állapotú, (2) besorolású, kizárólag raktározási tevékenységre alkalmas.

A **HÁLÓ Közösségfejlesztő Katolikus Egyesület** (Fővárosi Törvényszéki száma: Pk.61917/1993; székhely: 1225 Budapest, Batthyány u. 34.; adószám: 18228452-1-43; képviselő: dr. Thuróczy György) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán, elsősorban óvodás-, iskoláskorú gyerekek és felnőttek részére. Az Egyesület közhasznú társadalmi szervezet, céljuk a megújuló katolikus egyház és társadalom szolgálata az evangelizáció, a misszió, a karitás, a művészet és a kultúra területén elsősorban a közösségfejlesztés által. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az Egyesület 1993. október 15-e óta működik.

Az Egyesület kérelmében kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte.

Az Egyesület kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2013. november 18-i ülésén tárgyalta, és a 242/2013. (XI. 18.) számú határozatában javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a HÁLÓ Közösségfejlesztő Katolikus Egyesülettel a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a Kálvária tér 16. szám alatti (hrsz.: 35435/0/A/32), 44 m² alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú földszinti helyiség tekintetében a beköltözhető forgalmi érték 6 %-ával megegyező, azaz 31.020,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjon, valamint a Kálvária tér 16. szám alatti (hrsz.: 35435/0/A/34), 111 m² alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú pinceszinti helyiség tekintetében a beköltözhető forgalmi érték 6 %-ával megegyező, azaz 28.000,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjon.

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 betervezés indoklása

A nem lakás célú helyiségek bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A 35435/0/A/32 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.353,- Ft/hó.**

A 35435/0/A/34 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.435,- Ft/hó** (a pincei helyiség esetében korrekciós szorzót alkalmaz a ház, így alacsonyabb a közös költség összege).

A 35435/0/A/32 hrsz-ú 44 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke **6.204.000,- Ft.** A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott (oktatás és sport) tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a számított bérleti díj **31.020,- Ft/hó + Áfa.**

Új bérbeadásnál a Kt. határozat 8. pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, azaz a számított bérleti díj **24.816,- Ft/hó + Áfa.**

A kedvezményes bérleti díjhoz tartozó szorzó a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VI. fejezet 28. pontja értelmében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére új bérbeadás esetén 6 %.

A Grifon Property Kft. által 2012. november 19-én készített és a Kisfalu Kft. ingatlanszakértője által 2013. november 13-án aktualizált értékbecslés szerint a 35431/0/A/34 hrsz-ú 111 m² alapterületű pinceszinti helyiség **forgalmi értéke 5.600.000,- Ft.** A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott (oktatás és sport) tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a számított bérleti díj **28.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 50 %-kal csökkenthető, azaz a számított bérleti díj **14.000,- Ft/hó + Áfa.**

A kedvezményes bérleti díjhoz tartozó szorzó a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VI. fejezet 28. pontja értelmében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére új bérbeadás esetén 6 %.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiségek bérbeadását a HALÓ Közösségfejlesztő Katolikus Egyesület részére, határozott időre 2019. december 31. napjáig, közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység céljára a Humánszolgáltatási Bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjon, azaz a (hrsz.: 35435/0/A/32) 44 m² alapterületű, utcai földszinti helyiséget, 31.020,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, a (hrsz.: 35435/0/A/34) 111 m² alapterületű, utcai bejáratú pinceszinti helyiséget, 28.000,- Ft/hó + Áfa bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén.

Nem javasoljuk a bérleti díj önkormányzati érdekből történő további 20 %-os, illetve 50 %-os csökkentését, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenység fejében engedélyez kedvezményes bérleti díjat az Egyesület részére, amely az ellátott tevékenységtől függően a későbbiekben még tovább csökkenthető.

Nem javasoljuk továbbá a Budapest VIII., 35435/0/A/34 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Kálvária tér 16. (bejárat a Lujza utca felől) szám alatti, 111 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség esetében a Kt. határozat 12. pontja értelmében történő bérbeadást a mindenkori közös költséggel megegyező összegű bérleti díjon, tekintve, hogy az Egyesület a feladatellátása kapcsán kedvezményes bérleti díjon kérte a bérleti díj megállapítását, továbbá kérelmében nem vállalta saját költségén a helyiség kötelező felújítását.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségek kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásukból befolyó bérleti díjak fedeznék az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan már nem befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését, de a jövő évre vonatkozóan bérleti díj bevételt jelent az Önkormányzat számára.

IV. Jogsabályi 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.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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 közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető, továbbá az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 12. pontja értelmében új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani. A 14. pont értelmében a bérbeadásakor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

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 28. pont értelmében új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 27. pont a.), b.) vagy c.) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérlő közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírására kötelezett.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos 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., **35435/0/A/32** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám** alatt található, **44 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti bejáratú nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötését a **HÁLÓ Közösségfejlesztő Katolikus Egyesülettel**, közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység céljára **31.020,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) *hozzájárul* a Budapest VIII., **35435/0/A/34** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 16. (Lujza utca felőli bejárat) szám** alatt található, **111 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, pinceszinti bejáratú nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötését a **HÁLÓ Közösségfejlesztő Katolikus Egyesülettel**, közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység céljára **28.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 3.) az 1) és 2) pontban megállapított bérleti díjak feltétele, hogy a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenésein 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 célokra megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.
- 4.) a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Humányszolgáltatási 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.
- 5.) amennyiben a szervezet a 4) pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 27. pont a.), b.) vagy c.) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.
- 6.) 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 értékére 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.
- 7.) 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. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

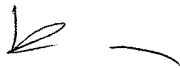
Határidő: 2013. december 9.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

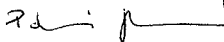
Budapest, 2013. november 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

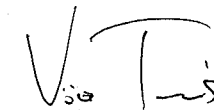
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 NOV 26.



JÓVÁHAGYTA:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE