

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 16-i ülésére

Tárgy: Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Kisfalu u. 11. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó Ügyvezető igazgató
Készítette: Kavasánszki-Knopf Diána Kisfalu Kft referens
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35100/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kisfalu u. 11. szám alatti, 103 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2013. március 29-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség műszaki állapota megfelelő, részben felújított (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség** (1085 Budapest, Salétrom u. 5.; adószám: 19818056-1-42; képviseli: Bacsikai Bálint, Kúti László) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség oktatási és sport (hitéleti, életvitelt segítő és közösségfejlesztő) tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A helyiségben fokozott figyelmet kívánnak fordítani a kerületben élő iskoláskorú hátrányos helyzetű gyerekekre.

A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az Egyházközség kérelmében kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte.

A **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség** kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2013. december 02-i ülésén tárgyalta, és a 254/2013. (XII. 02.) számú határozatában javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközséggel** a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a **Kisfalu u. 11. szám alatti (hrsz.: 35100/0/A/3), 103 m²** alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú földszinti helyiség tekintetében a beköltözhető forgalmi érték 6 %-ával megegyező, azaz **102.465,- Ft/hó + Áfa** összegű bérleti díjon.

II. A beterjesztés indoklása

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

III. Tényállási adatok

A 35100/0/A/3 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **25.830,- Ft/hó.**

A 35100/0/A/3 hrsz-ú 103 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **20.493.000,- 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: **102.465,- Ft/hó + Áfa.**

A 25 Mft forgalmi értéket el nem érő, legalább 6 hónapja üres, bérbeadás útján nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 20 %-kal csökkenthető, az így számított havi bérleti díj 81.972,- Ft + 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 helyiség bérbeadását **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, oktatási és sport (hitéleti, életvitelt segítő és közösségfejlesztő) tevékenység céljára a Humánszolgáltatási Bizottság javaslata alapján **102.465,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén.**

Nem javasoljuk a bérleti díj önkormányzati érdekből történő további 20 %-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.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné 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 kedvezően befolyásolja a 2014. évi bérleti díj bevételeit.

IV. 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.

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 bekölthető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a oktatási és sport (hitéleti, életvitelt segítő és közösségfejlesztő) 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.

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 bekölthető 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 nyilatkozat aláírására kötelezett.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) a) pontjának ab) alpontja 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., 35100/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kisfuvaros u. 11.** szám alatti, **103 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközséggel** oktatási és sport (hitéleti, életvitelt segítő és közösségfejlesztő) tevékenység céljára kedvezményes **102.465,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) az 1.) pontban megállapított bérleti díjak 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 szervezet a 2.) 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.

- 5.) 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.
- 6.) 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

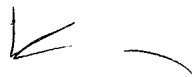
Határidő: 2013. december 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

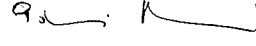
Budapest, 2013. december 03.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

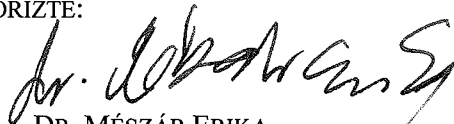
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

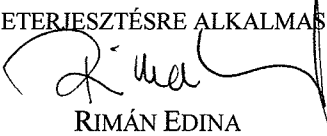
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 DEC 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE