

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

48

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. január 13-i ülésére

Tárgy: Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítási kérelme a Budapest VIII., Kisfuváros u. 11. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség 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., Kisfuváros 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: Bacskai 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 **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 **Kisfuváros 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.

A **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség** kérelme alapján Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága **1417/2013. (XII. 16.)** számú határozatában úgy döntött, hogy *hozzájárul* a **Budapest VIII., 35100/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kisfuváros 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 **81.972,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegben.

Az Egyházközség újabb kérelmében csökkentett, a mindenkor közös költség összegének megfelelő bérleti díj megállapítását kérte, amely a határozathozatal időpontjában **25.830,- Ft**.

A Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség az anyagi fedezetét döntő részt a HEKS (Hilfswerk der Evangelische Kirchen Schweiz) nevű svájci egyházi segélyszervezet biztosítja, amely

erőforrásból az előző határozatban elfogadott kedvezményes 81.972, - Ft / hó + Áfa bérleti + közüzemi- és költségszolgáltatási díjakat a bérlő nem tudná biztosítani, hiszen a bérleti díj, a közüzemi költségek és a bérléssel kapcsolatos egyéb rendszeres kiadások a Lelkeszi Hivatal rendelkezésére álló anyagi keretet szinte teljes egészében kimerítenék.

A kérelemben ismertetésre került, hogy amennyiben Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség bérleti díj csökkentésének kérése elutasításra kerül, a fenti helyiséget nem áll módjukban bérebe venni.

A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

II. A beterjesztés indoklása

A nem lakás célú helyiségek bérleti díjának megállapításához 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.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítását a **Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség** részére az általa ajánlott, mindenkori közös költség összegének megfelelő összegű bérleti díjon, amely a határozathozatal időpontjában **25.830, - Ft / hó + Áfa.**

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérleti díjának alacsonyabb összegben történő megállapítását, mivel a bére adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karban tartaná, annak állaga nem romlana.

Amennyiben a kérelmező mégsem veszi bérebe a helyiséget, az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a továbbiakban is fennáll.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja a 2014. évi bérleti díj bevételét.

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 beköltözhető 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat V. fejezet 24. pontja értelmében a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. fejezet alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

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 31. pont értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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 fenti 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 Józsefvárosi Református Egyházközség** részére a **Budapest VIII., 35100/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Kisfuváros u. 11.** szám alatti, **103 m²** alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás célú helyiség tekintetében a bérleti díj mindenkor közös költség összegének megfelelő összegű bérleti díjon történő megállapításához, amely a határozathozatal időpontjában **25.830, - Ft / hó + Áfa.**
- 2.) egyebekben fenntartja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1417/2013. (XII. 16.) számú határozatában foglaltakat azzal, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében foglalt bérleti szerződés megkötésére vonatkozó határidőket jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől kell számítani.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

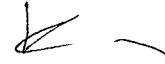
nem indokolt

hirdetőtáblán


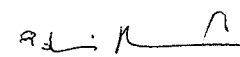



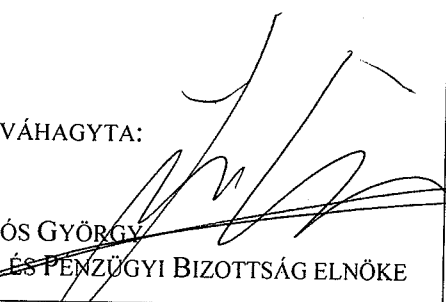
honlapon

Budapest, 2014. január 06.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 RIMÁN EDINA JEGYZŐ
	2014 JAN 07.
	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE