

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

2.5.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 10-i ülésére

**Tárgy: A Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány bérleti szerződésének hosszabbítási kérelme a Budapest VIII., Baross u. 28. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó Ügyvezető igazgató

Készítette: Kavassánszki-Knopf Diána referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

### I. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36739/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Baross u. 28.** szám alatti, **174 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolású.

A **Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány** (1085 Budapest, Baross u. 28. fsz. 2.; adószám: 18062063-1-42; képviseli: Oberth József) bérleti szerződés hosszabbítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, az előző bérleti szerződésben szereplő bérleti díjon. Mivel a fenti helyiségre vonatkozóan 2013. március 04-én kötött bérleti szerződése 2013. december 31-én lejárt. Az Alapítvány a helyiséget irodai, szociális tevékenységhez kapcsolódó adminisztrációs feladatok ellátására, egészségügyi szolgáltatásokra, kulturális és rehabilitációs programok céljára használja. A bérleti szerződés 6. pontjának megfelelően a 2013. évi szakmai beszámolót és a 2014. évi szakmai tervét benyújtotta. A **Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány** kérelmében kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte.

A **Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány** kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2014. március 03-i ülésén tárgyalta, és a 35/2014. (III. 03.) számú határozatában javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a **Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvánnyal** a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a **Budapest VIII., Baross u. 28.** szám alatti (**hrsz.: 36739/0/A/4**), **174 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú földszinti helyiség tekintetében a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díjon, amely a határozathozatal időpontjában **29.580,- Ft/hó**.

### II. A betérjesztés indokolása

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

### III. Tényállási adatok

A **36739/0/A/4** hrsz-ú vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **29.580,- Ft/hó**.

A **174 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **14.095.000,- Ft**. A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott iroda tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 8 %-a, azaz a számított bérleti díj: **93.967,- Ft/hó + Áfa**.

A Kt. határozat 28. pontja alapján az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 6 %-a, az így számított kedvezményes bérleti díj: **70.475,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenleg az Alapítvány által fizetett használati díj a Kt. határozat 28. pontjában foglaltaknak megfelelően a közös költséggel megegyező, **29.580,- Ft/hó + Áfa.**

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

A bérlő által kért bérleti jogviszony meghosszabbítására nincs lehetőség, mivel a bérleti jogviszony már megszűnt, ezért új bérleti jogviszony létesítésére teszünk javaslatot.

**Javasoljuk** a fenti helyiség további kedvezményes bérbeadását a **Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány** részére, határozott időre, 2019. december 31-ig, irodai, szociális tevékenységhez kapcsolódó adminisztrációs feladatok ellátására, egészségügyi szolgáltatásokra, kulturális és rehabilitációs programok céljára a Humánszolgáltatási Bizottság javaslatát, továbbá a kérelmező ajánlatát figyelembe véve az eddigi bérleti díjon, a jelenlegi használati díjnak megfelelő **29.580,- Ft/hó + Áfa** összegben megállapítani. A bérlő a korábbi tevékenysége alapján elérte a közös költséggel megegyező bérleti díj kategóriát, amely módosítását az új bérleti jogviszony létesítése nem indokolja.

#### **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő további bérbeadását, mivel a befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő 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 előirányzatát.

#### **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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 irodai, tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, a szociális tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A Kt. határozat 5. p) pontja értelmében, ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető.

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 29. pont értelmében a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értékét alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

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.

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., 36739/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Baross u. 28.** szám alatti, **174 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a **Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány** irodai, szociális tevékenységhez kapcsolódó adminisztrációs feladatok ellátására, egészségügyi szolgáltatásokra, kulturális és rehabilitációs programok céljára kedvezményes, **29.580,- Ft/hó + Áfa** bérleti díjon.
- 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 bérbeadásakor 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.
- 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: 2014. április 17.

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. március 31.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KAVASÁNSZKI-KNOPF DIÁNA REFERENS 

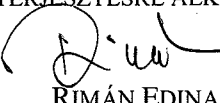
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ  
2014 APR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE