

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

54.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésére

Tárgy: A Muro-Phral-Testvérem Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Bauer S. u. 4. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó Ügyvezető igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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., 35087** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Bauer S. u. 4.** szám alatti, **25 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** besorolású.

A fenti helyiség korábbi bérlője, jelenleg használója a **Muro-Phral-Testvérem Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület** a 2008. január 28-i keltezésű, határozott idejű 2012. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A helyiséget szociális és oktatási tevékenység céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. Az Egyesület óvadékot nem fizetett.

A 2008. január 28-án kötött bérleti szerződésben a szerződő felek költségvetési hozzájárulást határoztak meg. A havi hozzájárulás összegét (109,- Ft/ m²/hó + Áfa) a Rév8 Zrt. és a JVK Kft. által igazolt, bérbeadót terhelő felújítási célú kiadásából az Egyesület leírhatta.

A Muro-Phral-Testvérem Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület (1014 Budapest, Országház u. 15.; képviseli: Varasdy Gabriella) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez bérleti szerződés hosszabbítására. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az Egyesület kérelmében kedvezményes bérleti díj megállapítását kérte, az előző szerződésben foglalt kedvező feltételekkel.

A kérelem teljesítésére nincs lehetőség, mivel a lejárt bérleti szerződés meghosszabbítása jogszabály szerint nem lehetséges, csak új bérleti jogviszony létesítése lehetséges. A bérleti jogviszony meghosszabbítására azért sincs lehetőség, mert a bérleti jogviszony az MNP keretében jött létre, a bérleti szerződés korábbi feltételei már nem állnak fenn.

Az Egyesület kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2014. április 22-i ülésén tárgyalta, és a 74/2014. (IV. 22.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az Egyesülettel a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a Budapest VIII., Bauer S. u. 4 szám alatti, 35087/A/0 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú földszinti szintű helyiség tekintetében.

A Tisztelt Bizottság az 511/2014. (V.12.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a Muro-Phral-Testvérem Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület szociális és oktatási tevékenység céljára a mindenkori üzemeltetési költség (a határozathozatal időpontjában 8.375,- Ft/hó) + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén, azzal a feltétellel, hogy a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül az Egyesület a 2014. április 30-ig fennálló 79.344,- Ft víz- és csatornadíj, valamint szemétszállítási díj + 2014. március 31-ig 3.937,- Ft késedelmi kamat, összesen 83.281,- Ft hátralékát megfizeti.

Az Egyesület bérleti szerződést nem kötötte meg, mert az egyösszegű teljesítést nem tudta vállalni. 2014. július 3-án Társaságunk részletfizetési megállapodást kötött az Egyesülettel a 2014. június 30-ig fennálló 75.294,- Ft tartozásra 2014. augusztus 15-i kezdettel.

Az Egyesület ismételt bérbevételi kérelemmel fordult Társaságunkhoz a fenti helyiség vonatkozásában.

II. A betérjesztés indoklása

A nem lakás célú helyiségek bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A 35087 hrsz-ú épületben elhelyezkedő 25 m² alapterületű helyiségre az Önkormányzat üzemeltetési költség címén **8.375,- Ft/hó** fizetési kötelezettséget teljesít.

Jelenlegi díj előírás: 2.081,- Ft + Áfa szemétszállítási díj, 4.861,- Ft + Áfa víz-és csatornadíj.

A 35087 hrsz-ú, 25 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke **5.532.000,- Ft**. A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott (szociális és oktatási tevékenység) tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a számított bérleti díj: **27.660,- Ft/hó + Áfa**.

Nyilvántartásunk szerint az Egyesületnek a fenti helyiségre 2014. július 31-ig 1 havi használati díj elmaradása van (bruttó 6.942,- Ft).

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Muro-Phral-Testvérem Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, szociális és oktatási tevékenység céljára a Humánszolgáltatási Bizottság javaslata alapján valamint a korábbi bérleti jogviszonyra tekintettel, **a mindenkori üzemeltetési költség** (a határozathozatal időpontjában **8.375,- Ft/hó**) **mértékének megfelelő összegű + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén**. A bérbeadás feltétele a fennálló bruttó 6.942,- Ft hátralék megfizetése.

A bérleti díj megállapítását a mindenkori üzemeltetési költség összegén javasoljuk, tekintve, hogy a volt bérlő bérleti díj ajánlata nem fogadható el, mivel a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két éves átlaga.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költségét, továbbá a bérlőjelölt a

helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként az üzemeltetési költség fizetési kötelezettség terheli.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

VI. 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 szociális és oktatási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Kt. határozat 25. pontja értelmében, ha a helyiség nem társasházban van, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két éves átlaga, ideértve az épültre fordított költségeknek a helyiségre jutó részét és a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét is, 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 alapján 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 26. 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.

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., 35087** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Bauer S. u. 4.** szám alatti, **25 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a **Muro-Phral-Testvérem Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület** szociális és oktatási tevékenység céljára a mindenkori üzemeltetési költség összegű (a határozathozatal időpontjában **8.375,- Ft/hó**) + **Áfa bérleti** + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben. A bérbeadás feltétele, hogy az Egyesület e határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül fennálló hátralékát (jelenleg bruttó 6.942,- Ft) fizesse meg.
- 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 26. 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: 2014. szeptember 1.

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. augusztus 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

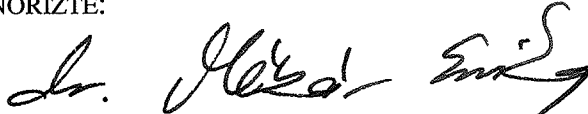
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:




DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014 AUG 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE