

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 15-i ülésére

Tárgy: A Fialat Üvegművészek Egyesületének bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme a Budapest VIII., Práter u. 65. szám alatti 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., 36128/3/A/57** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Práter u. 65. szám alatti, 58 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolású.

A fenti helyiség korábban bérlője, jelenleg használója a **Fialat Üvegművészek Egyesülete** a 2003. május 20-i keltezésű, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget műhely céljára használja a volt bérlő és jelenleg is a birtokában tartja. Az Egyesület 40.092,- Ft kamatozó óvadékot fizetett. Az Egyesület a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 938/2012. (VII.18.) számú határozata szerinti (a civil tevékenységet végző szervezetekre vonatkozó egységes feltétel rendszert tartalmazó) bérleti szerződés módosítást nem írta alá.

Az **Egyesület** a fenti bérleményre vonatkozó fizetési kötelezettségét nem teljesítette megfelelően, ezért a bérleti szerződése 2014. március 31. napjára felmondásra került.

A **Fialat Üvegművészek Egyesülete** (1085 Budapest, Kőfaragó u. 10. pincszint/1.; képviseli: Szántó Tamás Elnök) a tartozását rendezte, és kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez új bérleti jogviszony létesítésére. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az Egyesület kérelmében a bérleti díjat a mindenkor közös költség összegén kérte megállapítani.

Az **Egyesület** kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2014. augusztus 22-i ülésén tárgyalta, és a 169/2014. (VIII.22.) számú határozatában javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a **Fialat Üvegművészek Egyesületével** a bérleti szerződés megkötését a közös költség szintjével megegyező kedvezményes bérleti díjon a **Budapest VIII., Práter u. 65. szám alatti, 36128/3/A/57** hrsz-ú, **58 m²** alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú földszinti helyiség tekintetében.

II. A betérjesztés indoklása

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

III. Tényállási adatok

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat havi közös költség fizetési kötelezettsége: **25.868,- Ft**.

Az Egyesület a fenti címen lévő helyiséget piaci alapon meghatározott bérleti díjon vette bérbe. Jelenlegi használati díj előírás: 22.502,- Ft + Áfa használati díj, 2.081,- Ft + Áfa szemszállítási díj, 7.721,- Ft + Áfa víz-és csatornadíj.

A fenti helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke **10.652.000,- Ft**. A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott (műhely tevékenység) tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a számított bérleti díj: **53.260,- Ft/hó + Áfa**.

Nyilvántartásunk szerint az Egyesületnek a fenti helyiségre 2014. július 31-ig 42.054,- Ft tartozása van.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Fiatal Üvegművészek Egyesülete** részére, határozatlan időre 30 napos felmondási idővel, műhely tevékenység céljára a Humánszolgáltatási Bizottság javaslata alapján valamint a korábbi bérleti jogviszonyra tekintettel, **a mindenkor közös költség** (a határozathozatal időpontjában 25.868,- Ft/hó) **mértékének megfelelő összegű + Áfa bérleti + közüzemi- és költszolgáltatási díjak összegén**, azzal a feltétellel, hogy a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül az Egyesület a fennálló hátralékát megfizeti.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mivel a bérbe adásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, továbbá a bérlőjelölt a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként az 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 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 épületre 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. alapján 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/Bérbeadási 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., 36128/3/A/57** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 65.** szám alatti, **58 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez, **határozatlan időre 30 napos felmondási idővel a Fialat Üvegművészek Egyesülete** részére **műhely** tevékenység céljára a mindenkori közös költség összegű (a határozathozatal időpontjában **25.868,- 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 fennálló hátralékát megfizeti.
- 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 szervezet a 2.) pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási 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

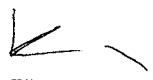
Határidő: 2014. szeptember 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

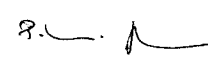
Budapest, 2014. szeptember 5.

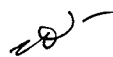
Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

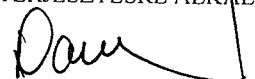
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

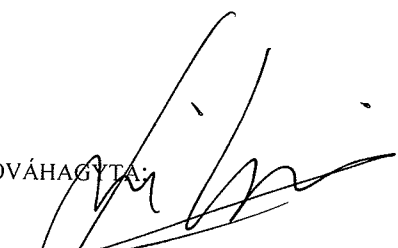
2014. SZEPT. 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014. SZEPT. 09.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE