

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.29.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

Tárgy: Az Interkulturális Párbeszéd Közhasznú Alapítvány fellebbezési és bérleti szerződés hosszabbítási kérelme a Budapest VIII., Víg u. 28. 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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34926/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatti, **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolású.

Az **Interkulturális Párbeszéd Közhasznú Alapítvány** (1084 Budapest, Rákóczi tér 10. képviseli: Molnár Miklós kuratóriumi elnök) bérleti szerződés hosszabbítási kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, az előző bérleti szerződésben szereplő feltételekkel, kedvezményes bérleti díjon, mivel a fenti helyiségre vonatkozóan 2012. augusztus 29-én kötött bérleti szerződése 2013. december 31-én lejárt. Az Alapítvány a helyiséget iroda céljára használja. Kérelméhez a 2013. évi szakmai beszámolót és a 2014. évi szakmai tervét benyújtotta.

Az **Interkulturális Párbeszéd Közhasznú Alapítvány** kérelmét a Humánszolgáltatási Bizottság 2014. március 03-i ülésén tárgyalta, és a 35/2014. (III. 03.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az **Interkulturális Párbeszéd Közhasznú Alapítvánnyal** a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatti (hrsz.: 34926/0/A/5), **33 m²** alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú földszinti helyiség tekintetében a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díjon, amely a határozathozatal időpontjában **6.060,- Ft/hó**.

A Tisztelt Bizottság 791/2014. (VII.21.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a fenti helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez az Alapítvánnyal. Az Alapítvány Elnöke a határozat ellen fellebbezést nyújtott be Társaságunkhoz.

Levelében leírja, hogy a Humánszolgáltatási Bizottság elfogadta az Alapítvány 2013. évre vonatkozó beszámolóját és 2014-es évi tervét, ennek ellenére a Tisztelt Bizottság anélkül hozta meg elutasító döntését, hogy kérdést vagy kifogást intézett volna szervezetükhöz. Kérik a döntésük felülvizsgálatát.

ÉRKEZETT

2014 NOV 12

A 34926/0/A/5 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **6.060,- Ft/hó.**

A 33 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **5.635.000,- 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: **37.567,- 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: **28.175,- Ft/hó + Áfa.**

Jelenleg az Alapítvány által fizetett használati díj **6.542,- Ft/hó + Áfa + hozzá kapcsolódó közüzemi díjak.**

Nyilvántartásunk szerint az Alapítványnak 2014. október 31-ig 13.744,- Ft bérleti és hozzákapcsolódó közüzemi díj hátraléka van.

A Társaság tevékenységével kapcsolatos panasz bejelentés a Kisfalu Kft-hez nem érkezett.

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 bérleti díjon történő bérbeadását az **Interkulturális Párbeszéd Közhasznú Alapítvány** részére, határozott időre, 2019. december 31-ig, iroda céljára a kérelmező bérleti díj ajánlatát figyelembe véve **6.542,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

A Humánszolgáltatási Bizottság a közös költség összegén javasolta a bérleti díj összegének a megállapítását, azonban figyelemmel a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozat 28. pontjára, új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a, melytől a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a kérelmező bérleti díj ajánlatára figyelemmel eltérhet a Rendelet 14. § (1) bekezdése értelmében. Az Alapítvány 6.542,- Ft-ra tett ajánlatot.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő további bérbeadását, mivel a befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költségét, továbbá a bérlő a helyiséget karbantartaná, annak állaga nem romlana.

Amennyiben nem adja bérbé 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 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 26. 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.) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a **Budapest VIII., 34926/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatti, **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásával kapcsolatban hozott 791/2014. (VII.21.) számú határozatát visszavonja.
- 2.) *hozzájárul* a **Budapest VIII., 34926/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Víg u. 28.** szám alatti, **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződés megkötéséhez, határozott időre, 2019. december 31-ig az **Interkulturális Párbeszéd Közhasznú Alapítvánnyal**, iroda céljára **6.542,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a kérelmező a bérleti szerződés aláírásáig a fennálló tartozását megfizesse.
- 3.) az 2.) 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.
- 4.) a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Emberierőforrás 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.
- 5.) amennyiben a szervezet a 3.) 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.
- 6.) 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.

7.) 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

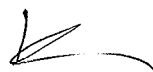
Határidő: 2014. november 24.

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. november 4.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE