

43.

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 16-i ülésére

**Tárgy: A Moravcsik Alapítvány kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre, a bérleti díj közös költség összegén történő megállapítására**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

#### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Kálvária tér 19. szám alatti, 35456/0/A/36** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **141 m<sup>2</sup>** alapterületű és az abból megközelíthető **35456/0/A/31** hrsz-ú, pinceszinti, **41 m<sup>2</sup>** alapterületű, nem lakás célú helyiség, amelyek az ingatlan nyilvántartásban műhely és raktár besorolással szerepelnek. A helyiségek bérlelje a Moravcsik Alapítvány a 2012. december 11-én kötött, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, melyeket pszichiátriai betegek nappali intézményi ellátása és szociális foglalkoztató céljára használ.

Az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 46.550,- Ft + 5.390,- Ft, összesen: 51.940,- Ft/hó.

Jelenleg fizetett bérleti díj: 88.682 + 8.457, összesen: 97.139,- Ft.

Eszközbérleti díj: 10.170,- Ft.

A **Moravcsik Alapítvány** (székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos László ügyvezető) 2014. szeptember 3-án kérelmet nyújtott be a fenti helyiségek bérleti díjának a mindenkori közös költség összegén történő megállapítására.

Az Emberi Erőforrás Bizottság **12/2014 (XII. 01.)** számú határozatában elfogadta a Moravcsik Alapítvány 2014. évi pszichiátriai betegek nappali ellátásával kapcsolatos szakmai beszámolóját.

A **35456/0/A/36** hrsz-ú, **141 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2012. június 28-án készített, és 2014. október 27-én aktualizált értékbecslése alapján: **21.800.000,- Ft**. A civil szervezetek számára adható kedvezményes bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **109.000,- Ft/hó + Áfa**.

A **35456/0/A/31** hrsz-ú, **41 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2012. június 28-án készített, és 2014. október 27-én aktualizált értékbecslése alapján: **1.700.000,- Ft**. A civil szervezetek számára adható kedvezményes bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **8.500,- Ft/hó + Áfa**.

A fenti helyiségek pályáztatás útján kerültek bérbeadásra ezért a számított bérleti díj összege az ingatlanok forgalmi értékének 80%-os értékéből kerültek kiszámításra.

Javasoljuk a kedvezményes bérleti díj mindenkori közös költség összegén (az előterjesztés készítésének időpontjában 46.550,- Ft + 5.390,- Ft, összesen: 51.940,- Ft/hó) történő megállapítását a Moravcsik Alapítvány részére a bérleti szerződésekben szereplő egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett 2015. január 1-től 2015. december 31-ig figyelemmel az Alapítvány szakmai tevékenységére és a 12/2014 (XII. 01.) sz. EMBI határozatra.

Javasoljuk továbbá a bérleti díj mindenkori közös költség összegén történő megállapítását a bérleti szerződés 6. pontja és a Képviselő-testületi határozat 26. pontja alapján, tekintettel arra, hogy az elfogadott beszámoló alapján a Moravcsik Alapítvány a helyiségben hétköznap minden nap folytat tevékenységet.

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti díj mindenkor közös költség összegén történő megállapításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

Javasoljuk a bérleti díj mindenkor közös költség összegén történő megállapítását, mivel a bérlő a bérleti díj csökkentésnek köszönhetően hosszú távon is képes biztosítani a pszichiátriai betegek nappali intézményi ellátását és szociális foglalkoztatását, így az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költség fizetési kötelezettségben meghatározott összeget, továbbá az alapítvány tevékenységével segíti az önkormányzatot feladatai elvégzésében. Amennyiben nem járul hozzá a bizottság a bérleti díj módosításához a magas költségek miatt a bérlő visszaadhatja a helyiségeket és az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, továbbá a helyiségek újbóli bérbeadása is bizonytalanná válna.

A határozati javaslat elfogadása kedvezőtlenül befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségekben végzett szociális tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

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 vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

A Moravcsik Alapítvány bérleti szerződésének 6 pontja értelmében, „amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj az adott évre is érvényben marad, vagy a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezet 26. pontja alapján csökkenthető.”

A Képviselő-testületi határozat 26. pontja 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 az alábbiak szerint:

- a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- c) a bérleti díj mértéke a mindenkor közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.

A határozat 29. pontja alapján a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai 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 értéket 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a Moravcsik Alapítvány részére a **Budapest VIII., 35456/0/A/36 és 35456/0/A/31** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 19.** szám alatt elhelyezkedő, **141 + 41 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti + pincszinti helyiségek bérleti díjainak mindenkori közös költség összegén (az előterjesztés készítésének időpontjában 46.550,- Ft + 5.390,- Ft, összesen: 51.940,- Ft/hó) történő megállapításához 2015. január 1-től 2015. december 31-ig a fennálló bérleti szerződésekben szereplő egyéb feltételek változtatlanul hagyása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

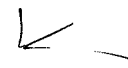
Határidő: 2015. február 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

Budapest, 2015. február 02.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

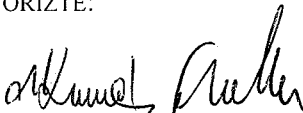
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 10.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE