

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

48.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 23-i ülésére

Tárgy: A Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány és a Lakatos Krisztina ev. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám alatti nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balog Erika 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., 36427/0/A/17** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10.** szám alatti, **43 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársai a helyiséget 2012. november 26-án vették birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat **közös költség fizetési kötelezettsége: 11.336,- Ft/hó + 1.161,- Ft (célbefizetés 2015. május 31. napjáig), összesen: 12.497,- Ft/hó.**

A vizórás helyiség után az Önkormányzat **közös költség fizetési kötelezettsége 2015. 06. 01-től 11.336,- Ft/hó + 344,- Ft/hó (célbefizetés: 2015. június 01-től, 2016. május 31-ig), összesen: 11.680,- Ft/hó.**

Horváth Sándorné egyéni vállalkozó (székhely: 1084 Budapest, Víg u. 30. I. 11.; nyilvántartási száma: 33022756; adószáma: 66422170-1-42), kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség iroda és raktár céljára történő bérbevételének ügyében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1133/2013. (X. 14.) számú határozatában nem járult hozzá a fenti helyiség, Horváth Sándorné egyéni vállalkozó részére történő bérbeadáshoz.

1.) **A Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány** (Nyilvántartásba vételi szám: Pk. 60416/2001; székhely: 1085 Budapest, Stáhly u. 5. I. 8.; képviselő: Szakács Gusztáv kuratóriumi elnök) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A bérbevételi kérelemben kérik a helyiség szükséges felújítási munkálataira, valamint a folytatott tevékenységükre tekintettel a bérleti díj kedvezményes összegben történő megállapítását. A szükséges iratok becsatolásra kerültek.

2.) **Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 41043291; adószáma: 66928412125; székhelye: 3574 Böcs, Hősök u. 56.; vállalkozói tevékenységének kezdete:

2015.01.09) szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A vállalkozói igazolványról szóló igazolás szerint Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó fő tevékenysége útépítés, a további tevékenységek: útburkolati jelek festése, repülőtéri kifutópálya-építés, útfelújítás, karbantartás. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmaz.

A Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány kérelmét az Emberi Erőforrás Bizottság a 2015. február 16-i ülésén tárgyalta, és a 19/2015. (I. 16.) számú határozatában javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az Alapítvánnyal a bérleti szerződés megkötését kedvezményes bérleti díjon a fenti helyiség tekintetében.

A Grifon Property Kft. 2013. augusztus 30-án készített, és 2015. január 19-én aktualizált értékbecslése szerint az utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 7.150.000,- Ft**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez (iroda) tartozó **8 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj: 47.667,- Ft**.

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj összeg: 23.884,- Ft**.

A kedvezményes bérleti díjhoz tartozó szorzó a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat VI. fejezet 28. pontja értelmében az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére új bérbeadás esetén 6 %, amely alapján a **számított nettó havi bérleti díj: 35.750,- Ft**.

Nem javasoljuk a pályázat kiírását tekintettel arra, hogy a két kérelmező ajánlata közül egyértelműen ki lehet választani, amely az Önkormányzat számára az előnyösebb.

Nem javasoljuk a Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám alatti, 36427/0/A/17 hrsz-ú 43 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú iroda helyiség bérbeadását Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó részére, mivel vállalkozói igazolványát a kérelmének beadása előtt váltotta ki. Vélelmezhető, hogy a helyiséget elhelyezkedését figyelembe véve a kérelmező más célra hasznosíthatja.

Javasoljuk a Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám alatti, 36427/0/A/17 hrsz-ú, 43 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú iroda helyiség bérbeadását a Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány részére iroda céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével, az Emberi Erőforrás Bizottság javaslata alapján a kedvezményes 35.750,- Ft/hó + Áfa bérleti, + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, az önkormányzati tevékenységekhez és feladatellátáshoz kapcsolódó szervezetekre vonatkozó szerződéskötési feltételek alkalmazásával. Figyelembe véve az Alapítvány által végzett tevékenységet, valamint azt, hogy felújítja a helyiséget, ajánlata összességében előnyösebb az Önkormányzat számára.

A Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítványnak tudomásul kell vennie, hogy a helyiség esetleges felújításának költségeit a bérbeadón semmilyen jogcímen nem követelheti.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk az üresen álló helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét. Amennyiben nem adja bérbe a

helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota a kihasználatlanság miatt folyamatosan romlik.

A bérbeadás pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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 Rendelet 7. § (1) c.) pontja alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés. Ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

A 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 Kt. 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 8. pont alapján helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az utcai pinceszinti helyiségben az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében az üres legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Képviselő-testületi határozat 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 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, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII., 36427/0/A/17 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10.** szám alatt található, **43 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Lakatos Krisztina egyéni vállalkozó** részére.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., 36427/0/A/17 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 10. szám** alatt található, **43 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre 30 napos felmondási határidő kikötésével a **Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány** részére iroda céljára, a kedvezményes **35.750,- Ft + Áfa** bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 3.) a 2.) pontban megállapított bérleti díjak feltétele, hogy a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenésin 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.
- 4.) a szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Emberi Erőforrás 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.
- 8.) a **Magyar Cserkészszövetségek Fórumáért Alapítvány** tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

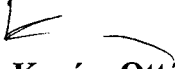
Határidő: 2015. március 02.

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 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

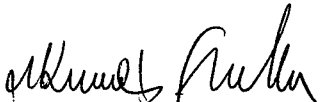
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 16

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 FEBR 16

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE