



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/4

Előterjesztő: Soós György elnök, Zentai Oszkár elnök, Szilágyi Demeter képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. július 5.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a 464/2011. (XI.17.) számú Képviselő-testületi határozat visszavonására és a civil tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjával kiegészített, és a helyiségek bérleti díj kategóriájával módosított új határozat elfogadására

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. KULTURÁLIS IRODA

Leírás

KÉSZÍTETTE: MARKÓ TÍMEA, RÓKUSFALVY-BODOR GERGELY

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

7. d. j. l.

JOGI KONTROLL:

edf

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

dr. Rókusfalvy-Bodor Gergely

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 121/2012. (IV. 05.) számú határozatában kifejezte azon szándékát, hogy a civil szervezetek önkormányzati helyiséghasználataival kapcsolatos transzparencia és az egységes feltételrendszer érvényre juttatása érdekében valamennyi önkormányzati tulajdonú helyiséget bérlő civil szervezet bérleti szerződését elsősorban közös megegyezéssel módosítani kívánja, ennek sikertelensége esetén fel kívánja mondani, hogy abban az alábbi szempontok kifejezésre jussanak:

- elsősorban piaci alapon nem vagy nehezen hasznosítható helyiségek kerüljenek bérbeadásra,
- együttműködési kötelezettség az alábbi területeken:
 - a civil szervezet honlapján, sajtómegjelenéseiben szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,
 - a civil szervezet a legalább havi rendszerességgű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, facebook profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet.

ÉRKEZETT

2012 JÚN 26. 15⁵⁰

- évenkénti beszámolási kötelezettség tárgyév május 31. napjáig,
- a bérleti díj kategóriák kialakítása, szervezetek besorolása:
 - a.) a mindenkori közös, illetve üzemeltetési költség
 - b.) a helyiség forgalmi értékének a 2%-ának az 1/12-e (nem lehet kevesebb a közös költségnél)
 - c.) a helyiség forgalmi értékének a 4%-ának az 1/12-e (nem lehet kevesebb a közös költségnél)
 - d.) a helyiség forgalmi értékének a 6%-ának az 1/12-e (nem lehet kevesebb a közös költségnél)
- Az „újonnan” megállapított bérleti díj nem lehet alacsonyabb a korábbi időszak bérleti díjánál.

A Képviselő-testület felkérte a Kisfalu Kft. ügyvezetőjét, hogy a szempontok figyelembevételével, a Polgármesteri Hivatallal közösen a Humánszolgáltatási Bizottság és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ülésére az egyedi helyiségüggyekben terjessze be döntési javaslatait.

A képviselő-testületi döntést követően két civil szervezet visszaadta a bérelt helyiséget az Önkormányzat tulajdonába, ebből az egyik civil szervezet bérleti szerződése már 2011-ben felmondásra került, a másik pedig rajta kívül álló okok miatt nem tudta azt a tevékenységet elkezdni a helyiségben, amilyen célra azt bérbe vette. Az előbbieken felsorolt indokokra tekintettel a helyiségek visszaadása nem hozható összefüggésbe a Képviselő-testület döntésével.

A Kisfalu Kft. a képviselő-testületi határozatról levélben tájékoztatta a civil szervezeteket, és felkérte őket a kapcsolatfelvételre. A civil szervezetek képviselőire jogosult tagjai a Kisfalu Kft.-nél személyes megjelenésük alkalmával nyilatkozatot tettek arról, hogy a bérleti szerződésüket közös megegyezéssel kívánják-e módosítani vagy sem.

Ezzel párhuzamosan megtörtént a civil szervezetként bérlők bérleti szerződéseinek felülvizsgálata is. A kerületben lévő civil szervezetek egy része piaci alapon bérel helyiséget, támogatást nem vesz igénybe, ezért ezen civil szervezetek bérleti szerződésének módosítása nem indokolt.

A Képviselő-testület határozatában foglaltak maradéktalan teljesítése érdekében megvizsgáltuk, hogy mely szervezetek végeznek civil tevékenységet a VIII. kerületben. Tekintettel arra, hogy nem csak a szűkebb értelemben vett, a 2011. évi CLXXV. törvényben meghatározott civil szervezetek végeznek civil tevékenységet Józsefváros területén, a kedvezményes helyiség bérlet szempontjából a törvényben meghatározott alanyi kör bővítése javasolt az alábbiak szerint:

- Az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá eső **civil szervezet.** („2. § E törvény alkalmazásában 6. civil szervezet: a civil társaság, illetve a Magyarországon nyilvántartásba vett egyesület - a párt kivételével -, valamint az alapítvány. Civil szervezet alatt az e törvény II-VI. és VIII-X. fejezetében a civil társaságot, továbbá a VII-X. fejezetében a kölcsönös biztosító egyesületet és a szakszervezetet nem kell érteni”)
- A lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó **egyház.** („7. § (1) bekezdése szerint: Az egyház, vallásfelekezet, vallási közösség (a továbbiakban együtt: egyház) azonos hitelveket valló természetes személyekből álló, önkormányzattal rendelkező és az Országgyűlés által elismert autonóm szervezet, amely elsődlegesen vallási tevékenység gyakorlása céljából jön létre és működik.”)
- minden olyan szervezet, amelynek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződése van (nonprofit kft.).

A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket javasolt figyelembe venni:

- közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
- önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
- közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

A civil szervezetek nem lakás célú helyiség igénylése esetén követendő különleges eljárási szabályokat jelenleg a 488/2008. (IX.10.) és a 636/2008. (XII.11.) számú Képviselő testületi határozatok, míg a nem lakás célú helyiségek bérleti díj megállapítására vonatkozó általános szabályokat a 464/2011. (XI. 17.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

Annak érdekében, hogy a nem lakás célú helyiségek bérleti díjának megállapítására vonatkozó minden rendelkezés egy helyen és egységes szerkezetben kerüljön meghatározásra, javasoljuk a Képviselő-testület 464/2011. (XI.17.) számú határozatának kiegészítését a civil tevékenységet végző szervezetek bérleti díjának megállapítására vonatkozó szabályokkal. Jogtechnikai okokból a határozat visszavonása, és új határozat elfogadása indokolt és szükséges. Tekintettel arra, hogy a 464/2011. (XI. 17.) számú határozat 7. pontja szöveg szerinti módosítást igényel, mivel abban logikai hiba van, javasoljuk egyidejűleg az érintett pont értelemszerű módosítását is. A határozat 8. pont a.) alpontja 3 új tevékenységgel bővül a következők szerint: 6 %-os bérleti díj kategóriába sorolt oktatási és szociális tevékenység, 8%-os bérleti díj kategóriába sorolt bemutatóterem.

Ezzel párhuzamosan javasoljuk a 488/2008. (IX.10.) és 636/2008 (XII.11.) számú Képviselő-testületi határozatok visszavonását és az új, a helyiségek, telkek, dologbérletek bérbeadásának bérleti díját meghatározó határozatba történő belefoglalását is.

Az egyedi helyiségügyek új szabályok szerinti beterjesztésére a jelen határozati javaslat elfogadása után kerül sor.

A Képviselő-testület hatásköre a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 2. §, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében foglaltakon alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) a 464/2011. (XI.17.) számú, a 488/2008. (IX. 10.) számú és a 636/2008. (XII. 11.) számú képviselő-testületi határozatokat 2012. július 5. napjával visszavonja.
- 2.) Budapest Józsefváros Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról a következő határozatot (a továbbiakban: határozat) hozza:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A határozat rendelkezései a bérbeadóra kötelezőek. A bérleti díj mértékét a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg. A határozatot 2012. július 5. napjától, a folyamatban lévő, még el nem bírált kérelmek esetében kell alkalmazni.
2. A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dologbérletre kiterjed, kivéve a HVT területen lévő és az Önkormányzat költségvetési szervei által bérbé adott bérleményeket.
3. A határozatot – az abban meghatározott kivételekkel – a meghozatala előtt és azt követően kötött vagy módosított bérleti szerződések esetén egyaránt alkalmazni kell, ideértve a határozat meghozatala

után elbírált bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket is. Ennek megfelelően a határozat alapján kell megállapítani a helyiségbért:

- a.) új bérleti szerződés esetén,
- b.) ha a helyiségek bérbe adásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy más önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja,
- c.) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén.

4. A jelen határozatban szabályozott esetekben a határozat alapján kell kezdeményezni a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj megállapítását és módosítását.

Fogalom meghatározások

5. A határozat alkalmazásában:

- a) a helyiség bérleti díj alapja: a helyiség beköltözhető forgalmi értéke alapján meghatározott teljes, egy évre vonatkozó bérleti díj ÁFA nélkül számított (nettó) összege,
- b) a telek bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
- c) gépkocsi-beálló bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
- d) az egyéb dologbérlet bérleti díj alapja: a dologbérlet funkciója alapján meghatározott összeg,
- e) forgalmi érték megállapításának időpontja:
 - ea.) új bérleti szerződés esetén a bérbeadásról való döntés időpontjában érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,
 - eb.) ha a helyiségek bérbe adásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy a bérleti jogviszony keretében más bérbeadói döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,
 - ec.) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes beköltözhető forgalmi érték.
- f) aktuális beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke.

A forgalmi érték az Önkormányzat által megállapított, évente aktualizált, becsült érték, amely értéken a helyiségek az Önkormányzat vagyongatássterében szerepelnek. Kétség esetén – amennyiben a bérbeadó a nyilvántartott forgalmi értéket a valóstól eltérőnek ítéli meg – soron kívüli értékbecslés elvégzése szükséges.

A forgalmi értéket az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat, illetve az általa a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet viseli.
- g) rendeltetés: az a használati cél, amelyre a bérbeadás történt, vagy amelyre kérik azt,
- h) kereskedelmi alapellátás: az élelmiszerárúszítás és az élelmiszer jellegű vegyes üzlet, ha a bérlemény hetvenöt százalékát meghaladó hányadát ilyen tevékenység céljára használják,
- i) egészségügyi tevékenység: a gyógyszer, gyógynövény árusítás, illetve a gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem is,
- j) a lakossági kisipari szolgáltatás: a kizárólag lakossági fogyasztók számára történő szolgáltatás,
- k) raktár: az a helyiség, amely a határozat 8. pontjában felsorolt tevékenység céljára szolgáló helyiségen (helyiségcsoporton) kívül található és kizárólag raktározás céljára alkalmas,
- l) telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan,
- m) gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely,

- n) egyéb dologbérlet: óriásplakát, falraserelt kirakat, neontábla, reklámtábla,
- o) a helyiségben végzett tevékenységet annak alapján kell megállapítani, hogy a helyiséget milyen célra adták bérbe, illetve a helyiségben az elhelyező hatóság, illetve a bérbeadó milyen tevékenységet engedélyezett,
- p) ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető,
- q) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) számú rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület.
- r) civil tevékenységet végző szervezetet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet.

6. A bérlemény fizikai, építészeti jellemzőivel és funkcióival kapcsolatos fogalmakra egyebekben az OTÉK meghatározásait kell figyelembe venni.

II. FEJEZET A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7. A helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 10 %-a

A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, amely bankgaranciával, vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral kiváltható, amennyiben ehhez az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hozzájárul.

8. a.) A helyiségben végzett alábbi tevékenységeket figyelembe véve az alap bérleti díj a következők szerint változtatható:

Bérleményben végzett tevékenység	Bérleti díj a nettó forgalmi érték arányában:
Italbolt, játékterem, szex-shop	25 %
Vendéglátás, ipari tevékenység	12 %
Élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással	10 %
Kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem)	8 %
Egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon	8 %
Kölcsönző, nyilvános internet-szolgáltatás	8 %
Iroda, raktározás és garázs, bemutatóterem	8 %
Szeszmentes vendéglátás	6 %
Kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül	6 %
Népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem, könyvárusítás	6 %
Közművelődési, oktatási és szociális tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség,	6%
Lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörömépítés,	6 %

varroda)	
Ruházati és egyéb konfekcionált termékek; bőr, konfekcionált termékek és lábbeli, villamos és híradástechnikai, számítástechnikai, közszükségleti cikkek javítása; látszerészeti és optikai eszközök javítása; fogtechnika; óra- és ékszerjavítás; mosás, vegytisztítás, textílfestés;	6%
Trafóház, vízóra-és gázfogadó, valamint WC helyiség	2 %
Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni.	
Üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni.	

b.) Telek bérleti díja:

- Palota-negyed, Népszínház-negyed, Csarnok-negyed és Józsefváros központ-negyed: nettó 200,- Ft/m²/hó
- Magdolna-negyed, Orczy-negyed, Szigony-negyed: nettó 150,- Ft/m²/hó
- Tisztviselő telep, Ganz-negyed, Kerepesi-negyed, Százados úti negyed: nettó 125,- Ft/m²/hó

c.) Gépkocsi-beálló bérleti díja: 2011. évben nettó 5.799,- Ft/hó, amelyet 2012. évtől évente az infláció mértékével növelten kell alkalmazni.

d.) Egyéb dologbérlet bérleti díja:

- óriás plakát 2011. évben 15.735,- Ft/hó, amelyet 2012. évtől évente az infláció mértékével növelten kell alkalmazni.
- falraszerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- Ft/m²/hó (min. 1 m²)

9. Új bérbeadás esetén a fentiek szerint meghatározott alap bérleti díj mértékét kell felajánlani, illetve versenyeztetés esetén amennyiben a pályázat kiírásakor a versenyeztetett helyiségben végezhető tevékenység meghatározásra kerül, alap bérleti díjként meghatározni. A jelzett értékek irányadóként funkcionálnak, a bérleti díj mindig az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető. A bérlő által fizetendő bérleti díj legkisebb mértékét jelen határozat V. Fejezete szabályozza.

10. Új bérbeadásnál – amennyiben a bérlő a területfejlesztési célok között meghatározott tevékenységet kíván a helyiségben folytatni és határozott idejű, minimum 48 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértéke progresszív módon is meghatározható. Erről a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hoz döntést.

11. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszintű, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, a bérleti díj a jelen határozat V. Fejezete alapján is megállapítható.

III. FEJEZET

AZ ÚJ HELYISÉGBÉR MEGÁLLAPODÁS BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS, ÉS MÁS BÉRBEADÓI DÖNTÉS ESETÉN

12. Ha helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásnak vagy más – a bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által igényelt bérleti díjat elfogadja, a bérbeadó akkor kezdeményezi a bérleti szerződésben (módosításában) rögzített bérleti díj módosítását, ha a bérlői kérelem előterjesztésekor fizetett bérleti díj nem éri el a 7. illetve a 8. pont alapján számított bérleti díjat.

13. Ha a jelen pont alkalmazásával megállapított bérleti díj a bérbeadói hozzájárulás vagy más – bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntésre tekintettel már korábban elérte a 7. illetve a 8. pont alapján számított bérleti díjat, az újabb bérbeadói hozzájárulás vagy – más bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntés esetén, a bérbeadó a bérleti díj módosítását nem kezdeményezi. Az ilyen mértéket elérő bérleti díj csak valorizáció útján kerül emelésre.

14. A bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények mérlegelése alapján:

- a) a határozatlan időre szóló bérleti szerződés határozott időtartamra való módosítása után milyen időtartamra szól,
- b) a módosított bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti összege mióta változatlan összegű,
- c) a bérleti jogviszony időtartamát, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot,
- d) a bérlő fizetési fegyelmét a bérbeadó irányába.

IV. FEJEZET A HELYISÉGBÉR ÁTMENETI IDŐSZAKRA VALÓ CSÖKKENTÉSE

15. A helyiségbér átmeneti időszakra a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek csökkenthető:

- a.) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b.) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c.) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt,
- d.) az Önkormányzat érdekeit szolgáló egyéb, vagy közérdekű okból (pl. ha a helyiséget társadalmi szervezet, közalapítvány bérlő)
- e.) a gazdasági életben beállt negatív változás miatt.

A gazdasági életében beállt negatív változásra hivatkozott kérelem esetében vizsgálni kell, hogy a kérelmező árbevételei a kérelmet megelőző két évben (amennyiben a félév már eltelt, az előző félévet is figyelembe véve) valóban történt-e negatív változás.

16. a.) Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsitárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérleti díj fizetési kötelezettség felfüggeszhető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll.
- b.) Amennyiben a munkálatok nem az Önkormányzat megbízásából történnek, a bérleti díj a bérlő kérelmére legfeljebb a bérleti díj 50 %-ig mérsékelhető arra az időtartamra, ameddig az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. Ebben az esetben a kieső bérleti díj bevételt a kivitelezőtől/a kivitelező megbízójától kell kérni. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.

17. Ha új bérbeadás esetén a helyiségbérleményben a korábbi használatától eltérő tevékenységet kívánnak folytatni, a bérlő által fizetendő bérleti díj összege átmeneti időszakra csökkenthető, ennek mértékéről bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára a az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

18. A jelen határozat meghozatalakor fizetendő bérleti díj a jelen határozatra hivatkozva nem csökkenthető, kivéve, ha a csökkentés 16.-17.) pontban meghatározott okból, átmeneti időszakra történik.

V. FEJEZET A FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ LEGKISEBB MÉRTÉKE

19. A fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összege, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

20. Ha a helyiség nem társasházban van, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a béradói 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.

VI. FEJEZET CIVIL TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZERVEZETEK BÉRLETI DÍJA

21. Civil tevékenységet végző szervezet részére történő béradásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Béradói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák 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 mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.

22. a.) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő civil tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.

b.) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy a civil tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen:

ba) honlapján, sajtómegjelenéseiben szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,

bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, facebook profilján „civil eseménynaptár” hoz létre és működtet.

bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be 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.

bd) az előző évi tevékenységéről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig.

be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a béradáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Béradói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:

- ca.) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
- cb.) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
- cc.) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

23. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 21. 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 21. pont a.), b.) vagy c.) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

24. 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 a civil 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 nem bizonyított, hogy tevékenységét legalább részben Józsefváros érdekében végezte, úgy a bérleti díj a 21. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

25. Az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy a civil tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.

VII. FEJEZET A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA JOGOSULT EGYSÉG

26. 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.

27. Ha a bérlő és a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet között a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, illetve bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben vita alakulna ki, a bérbeadó érvényesítendő álláspontjáról Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

28. A Képviselő-testület dönt az első bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, ha a bérlő személyét a Képviselő-testület jelölte ki.

VIII. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK

Bérbeszámítás

29. Bérbeszámítás esetén, ha annak egyéb feltételei fennállnak, a bérleti díj tekintetében a 7. illetve a 8. pontot kell alkalmazni, az ezen pontok alapján megállapított bérleti díjba lehet a beszámítást végrehajtani, figyelembe véve jelen rendelet V. Fejezetében foglaltakat.

A valorizáció

30. A bérleti díjról (vagy módosításáról) való megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat – vagy ha a bérleti díj nem módosul a jövőben a fizetett bérleti díjat – a következő évtől, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti. Amennyiben a bérlő a közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegét a Bérbeadónak fizeti meg, évente január 1-től a Fővárosi Közgyűlés által a tárgyévre meghatározott áron számított díjakat fizeti meg. A bérlőnek írásban nyilatkozatot kell adni arról, hogy ezen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj emelést ellenvetés nélkül elfogadja.

31. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség új bérleti díjának mértékét meghatározhatja, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg. A bérleti díj növelésének összegében külön kell megállapodni.

Egyéb szabályok

32. Pályázat esetében azt a díjmértéket, amelynek az emelésére ajánlatot lehet tenni, a pályázati kiírásról való döntés során kell meghatározni. Pályázat esetében a nyertes által ajánlott bérleti díjat kell a bérleti szerződésben rögzíteni.

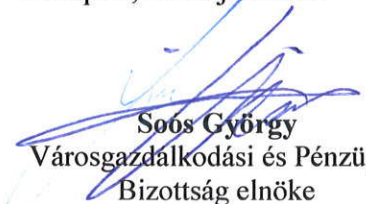
33. Ha a bérleti szerződés időtartamhoz köti a bérleti díj módosítását, a jelen határozat szerinti bérleti díj módosítása előzetes értesítés nélkül végrehajtható.


Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2012. július 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2012. június 21


Soos György
Városgazdálkodási és Pénzügyi
Bizottság elnöke


Zentai Oszkár
Humánszolgáltatási Bizottság
elnöke


Szilágyi Demeter
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2012 JUN 26