

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

56sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 15-i ülésére

Tárgy: A Moravcsik Alapítvány kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 60-62. szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérleti díjának közös költség összegén történő megállapítására

Előterjesztő: Kisfalu Kft., dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

Készítette: Rácz Judit 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., Üllői út 60-62.** szám alatti, **36308/0/A/2** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, **189 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel. A helyiség bérlője a Moravcsik Alapítvány a 2014. március 25-én kötött, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján, melyet galéria, kiállító terem és iroda céljára használ.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 49.856,- Ft/hó.

Az Alapítvány jelenlegi bérleti díja 145.200,- Ft/hó, Társaságunk nyilvántartása szerint a Moravcsik Alapítványnak 2015. május 31-ig a fenti helyiségre bérleti díj hátraléka nincs.

A **Moravcsik Alapítvány** (székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos László ügyvezető) a bérleti szerződésében szereplő feltételeknek megfelelően a 2014. évi Szakmai beszámolóját és 2015. évi Szakmai tervét benyújtotta. Az Emberi Erőforrás Bizottság 88/2015. (VI. 01.) számú határozatában a Moravcsik Alapítvány 2014. évi Szakmai beszámolóját és 2015. évi Szakmai tervét tudomásul vette és javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a kedvezményes bérleti díj fenntartását a közös költség szintjén.

A **36308/0/A/2** hrsz-ú, **189 m²** alapterületű helyiség forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2013. augusztus 23-án készített, és az ingatlanszakértő által 2015. április 27-én aktualizált értébecslése alapján: **36.300.000,- Ft**. A helyiség a forgalmi értéke alapján pályáztatás útján került bérbeadásra, ezért a számított bérleti díj összege az ingatlan forgalmi értékének 80 %-os értékéből (29.040.000,- Ft) került kiszámításra. A civil szervezetek számára adható kedvezményes bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **145.200,- Ft/hó + Áfa**.

Javasoljuk a kedvezményes bérleti díj mindenkor közös költség összegén (az előterjesztés készítésének időpontjában 49.856,- Ft/hó) történő megállapítását a Moravcsik Alapítvány részére a bérleti szerződésben szereplő egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett, 2015. április 1-től 2015. december 31-ig, figyelemmel az Alapítvány szakmai tevékenységére és a 88/2015. (VI. 01.) számú EMBI határozatra. Javasoljuk továbbá a bérleti díj mindenkor 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 hétköznapi minden nap folytat tevékenységet.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kedvezményes bérleti díj engedélyezésével az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, mely fedezi a számára előírt közös költség fizetési kötelezettségben meghatározott összeget, továbbá a civil szervezet tevékenységével segíti az Önkormányzatot feladatai elvégzésében. Amennyiben nem járul hozzá a Bizottság a bérleti díj módosításához, a magas költségek miatt a bérlő esetlegesen visszaadhatja a helyiséget és az Önkormányzatot kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, továbbá a helyiség újbóli bérbeadása is bizonytalanná válna.

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

A helyiség bérleti díjának közös költség összegben történő engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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 kiállító terem tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, az iroda tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

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

A Moravcsik Alapítvány bérleti szerződésének 5. pontja értelmében, „Amennyiben az Alapítvány a pályázat nyerteseként bérleti szerződést köt és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 27. pontja 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 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., 36308/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Üllői út 60-62.** szám alatt elhelyezkedő, **189 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiség havi bérleti díjának mindenkori közös költség (az előterjesztés készítésének időpontjában 49.856,- Ft/hó) + Áfa összegben történő megállapításához 2015. április 01-től 2015. december 31-ig a fennálló bérleti szerződésben szereplő egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

Határidő: 2015. június 15.

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. június 8.


dr. Pesti Ivett
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

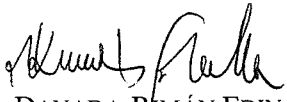

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

 2015 JÚN 09.

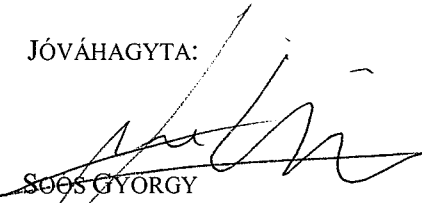
Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 JÚN 09.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE