

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

58.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 13-i ülésére

**Tárgy: A Magyar Pünkösdi Egyház bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Orczy út 45. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre, valamint a bérleti díj kedvezményes összegben történő megállapítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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. kerület, Orczy út 45. szám alatti, 35944/0/A/59 hrsz-ú, udvari bejáratú, földszinti, 19 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség, valamint a 35944/0/A/63 hrsz-ú, utcai bejáratú földszinti, 111 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség. A két helyiség egybenyitott, a 35944/0/A/59 hrsz-ú helyiség az ingatlan nyilvántartásban iroda, a 35944/0/A/63 hrsz-ú helyiség üzlet besorolással szerepel.**

A 35944/0/A/59 hrsz-ú, vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 3.040,- Ft/hó, a 35944/0/A/63 hrsz-ú, vízórával rendelkező helyiség után 17.760,- Ft/hó, **összesen: 20.800,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2014. január 09-én vette birtokba. A birtokbevételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségek jó műszaki állapotúak, (4) besorolásúak, rendeltetészerű használatra alkalmasak.

A **Magyar Pünkösdi Egyház** (székhely: 1143 Budapest, Gizella út 37.; képviseli: Kecser István; nyilvántartási szám: 00016/2012.) kérelmet nyújtott be a fenti helyiségek hitéleti és karitatív tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, a beadványban a bérleti díj minimális összegben történő megállapítását kérték, mivel a helyiségben folytatandó munkájukkal a kerületben élő rászorulókat szeretnék szolgálni.

Az Emberi Erőforrás Bizottság a **110/2015. (VI. 22.)** számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a Magyar Pünkösdi Egyházzal a kedvezményes bérleti díjon történő bérleti szerződés megkötését a fenti helyiségek tekintetében.

A **35944/0/A/59 hrsz-ú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű és a 35944/0/A/63 hrsz-ú, 111 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségek forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2014. december 19-án készített, és az ingatlanszakértő által 2015. június 29-én aktualizált értékbecslése alapján: 16.050.000,- Ft. A helyiségekben végzendő hitéleti és karitatív tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 8 %-a, azaz a **számított bérleti díj: 107.000,- Ft/hó + Áfa.****

A civil szervezetek számára adható **kedvezményes bérleti díj szorzó 6 %**, az így számított havi nettó bérleti díj **80.250,- Ft/hó + Áfa.**

Az üres, legalább 12 hónapja, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 56.175,- Ft.**

**Javasoljuk** a fenti helyiségek bérbeadását a **Magyar Pütkösdi Egyház** részére karitatív és hitéleti tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondás idővel, **80.250,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, amely a következő évben, az Egyház szakmai beszámolójának és szakmai tervének benyújtása után a 248/2014. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 28. pontjának megfelelően a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosítható.

Nem javasoljuk a 30 %-kal csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, tekintettel arra, hogy a helyiség jó műszaki állapotú, és az Egyház bérleti díja a helyiségben végzett tevékenységre tekintettel a későbbiekben csökkenthető.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

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

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet és plusz bevételt is jelent, illetve a bérlő a helyiséget karbantartaná, továbbá a civil szervezet tevékenységével segíti az Önkormányzatot feladatai elvégzésében. 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 határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

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 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 hitéleti és karitatív tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A képviselő-testületi határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-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 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:

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII., 35944/0/A/59 és 35944/0/A/63 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Orczy út 45. szám** alatt található, **19 +111 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségek bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a **Magyar Pütkösi Egyház** részére hitéleti és karitatív tevékenység céljára, **80.250,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, amely a következő évben, az Egyház szakmai beszámolójának és szakmai tervének benyújtása után a 248/2014. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 28. pontjának megfelelően a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosítható.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

- 2.) a határozat 1.) pontjában megállapított bérleti díj feltétele, hogy

- a) a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenésin a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni.
- b) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadóóra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, tanácsadás) a Bérbeadót tájékoztatni, meghívót küldeni.
- c) 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.
- d) minden év május 31. napjáig az előző éves tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját.
- e) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadásakor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

- 3.) 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

- 4.) 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

5.) 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 visszamenőlegesen 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek 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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2015. július 06.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

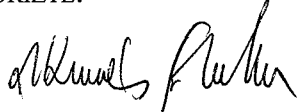
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RÁCZ JUDIT REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 JÚL 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 JÚL 08.

JÓVÁHAGYTA:

  
SZÓOS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE