

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

513. sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

**Tárgy: A Józsefvárosi Szabadidős Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 3-5. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekre, valamint a bérleti díj kedvezményes összegén történő megállapítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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, Szigony u. 3-5. szám alatti, 35728/2/A/538** hrsz-ú, utcai, földszinti, **144 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiség. A helyiség az ingatlan nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **22.660,- Ft/hó.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2015. június 15-én vette birtokba. A birtokbevételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségek jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A **Józsefvárosi Szabadidős Egyesület** (székhely: 1086 Budapest, Szűz u. 5-7.; nyilvántartási szám: 01-02-0010651.; képviseli: Szili Balázs) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség **klubhelyiség, oktatási, sport tevékenység és a Városi tanoda működtetésének folytatása** céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. Az Egyesület kérelmében többek között leírja, hogy a Városi Tanoda 2003. óta végzi tevékenységét – a józsefvárosi lakosok érdekében – a Józsefvárosi Roma Önkormányzat által használt, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Vajdahunyad u. 14. szám alatti klubhelyiségében, díjmentesen. A fenti helyiséget azért kívánják bére venni, mert a Józsefvárosi Roma Önkormányzat klubhelyiségét már kinőtték, továbbá mert a helyiséget a tulajdonos felújítja és ez idő alatt a helyiség nem használható. Az Egyesület a józsefvárosi lakosok számára díjmentesen szervez szabadidős, sport és kulturális programokat, valamint adományt gyűjt és oszt. Fő tevékenysége a Városi Tanoda működtetése, amit 2013-ban EU-s pályázati támogatásból indítottak. A Tanodát azóta különböző pályázati források – többek között a Józsefvárosi Önkormányzat támogatása – révén működtetik. A Tanoda 40 hátrányos helyzetű gyermek számára biztosít szövegértési és számolási készség fejlesztést, tantárgyi korrepetálást, angol nyelv és informatika oktatást, színház és múzeum látogatást, nyári olvasótábort. Az Egyesület kedvezményes bérleti díjon kívánja a helyiséget bére venni, bérleti díj ajánlatuk: **23.000,- Ft/hó + Áfa.**

Az Emberi Erőforrás Bizottság a **140/2015. (VII. 13.)** számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a Józsefvárosi Szabadidős Egyesülettel a kedvezményes bérleti díjon történő bérleti szerződés megkötését a fenti helyiség tekintetében.

A Grifton Property Kft. által 2013. március 29-én készített és 2015. július 13-án aktualizált értékbecslés alapján a helyiségek forgalmi értéke: **21.300.000,- Ft.** A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100%-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségekben végzett tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a számított bérleti díj: **106.500,- Ft/hó + Áfa.**

A civil szervezetek számára adható **kedvezményes bérleti díj** szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **106.500,- Ft/hó + Áfa.**

**Javasoljuk** a fenti helyiségek bérbeadását a **Józsefvárosi Szabadidős Egyesület klubhelyiség, oktatási, sport tevékenység és a Városi tanoda működtetésének folytatása** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondás idővel kedvezményes bérleti díjon, 106.500,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Nem javasoljuk a bérleti díj 23.000,- Ft-on történő megállapítását a kérelmező bérleti díj ajánlatára tekintettel.

## **II. A betérés 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 terhét 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 Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 Képviselő-testület 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 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 35728/2/A/538 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Szigony u. 3-5. szám alatt található, 144 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához a Józsefvárosi Szabadidős Egyesület részére 23.000,- Ft + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 35728/2/A/538 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Szigony u. 3-5. szám alatt található, 144 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a **Józsefvárosi Szabadidős Egyesület** részére **klubhelyiség, oktatási, sport tevékenység és a Városi tanoda működtetésének folytatása** céljára kedvezményes **106.500,- Ft** + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

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

- a) a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenéseiben 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 27.

- 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

- 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

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 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 27.

7.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) 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.


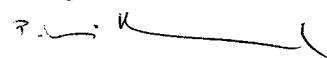

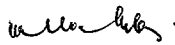

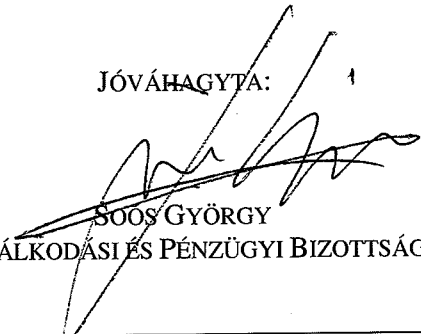
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2015. július 20.

  
**Kovács Ottó**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 Dr. Balla Katalin jegyzői kabinetvezető	2015 JÚL 22.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA: 1
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	2015 JÚL 22.
	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE