

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4. 7.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. augusztus 28-i ülésére

Tárgy: Szövetség a Nemzetért Alapítvány új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme csökkentett bérleti díjon a Budapest VIII. kerület, Visi I. u. 4 szám alatti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

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

Készítette: Kubánka-Berghammer 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, Visi I. u. 4. szám alatti, 35938/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejárátú, pincszinti 39 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban egyéb helyiség besorolással szerepel.

A fenti helyiséget a Szövetség a Nemzetért Alapítvány bérelte a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 548/2008. (04.08.) számú határozata alapján a 2008. április 24-én kelt határozott idejű, 2013. december 31-ig tartó bérleti szerződés alapján, raktározás céljára. A bérleti szerződés megkötésekor az Alapítvány a helyiségre 35.100,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége összesen: **11.232,- Ft/hó.**

A fenti helyiségek jelenlegi nettó havi használati díja: **12.629,- Ft.**

Nyilvántartásunk szerint 2015. június 30-ig **18.777,- Ft** használati díj és késedelmi kamat tartozása van az Alapítványnak.

A **Szövetség a Nemzetért Alapítvány** (székhely: 1089 Budapest, Visi I. u. 6., nyilvántartási szám: 19249/2012, kuratóriumi elnök: László Tamás) 2014. december 10-én kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiség tekintetében új bérleti jogviszony létesítése ügyében, csökkentett bérleti díjon, mert civil szervezetként anyagi lehetőségeik szerények. A kérelemhez szükséges iratok (0-s igazolás, szakmai beszámoló, szakmai terv) – többszöri hiánypótlásra való felszólítás ellenére – nem kerültek becsatolásra, továbbá az Alapítványnak tartósan volt használati díj tartozása.

Az Ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás szerint a helyiség becsült és ingatlanszakértő által 2015. július 21-én aktualizált **forgalmi értéke: 1.346.000** A kérelemre történő bérbeadás esetén a raktározási tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **6.730,- Ft.**

Javasoljuk a fenti helyiség újbóli bérbeadását a **Szövetség a Nemzetért Alapítvány** részére, raktározási tevékenység céljára határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **11.232,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben, azzal, hogy amennyiben a közös költség összege meghaladja a bérleti díj összegét, azt a közös költség összegéig meg kell emelni. A szerződés megkötésének a feltétele, hogy a kérelmező a bérleti szerződés aláírásáig a fennálló hátralékát kiegyenlítsse.

Nem javasoljuk a fenti helyiség vonatkozásában a Szövetség a Nemzetért Alapítvány részére a bérleti díj kedvezményes bérleti díjon történő megállapítását, tekintettel arra, hogy a helyiségben raktározási tevékenységet végez, így az nem felel meg a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 27. c) pontjában foglalt feltételeknek, továbbá a helyiség után fizetendő bérleti díj a javasoltnál nem lehet alacsonyabb, mivel az önkormányzatot terhelő közös költség összege meghaladja a civil tevékenység esetén számított legmagasabb, kezdő bérleti díjat, valamint a raktározás után számított bérleti díjat is.

II. A betérjesztés indoka

Új bérleti jogviszony létesítése tekintetében bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő továbbra is bérli és karbantartja.

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá az új bérleti szerződés megkötéséhez, a bérlő visszaadhatja a helyiséget, így a helyiség után az Önkormányzatnak közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik és plusz bevételi forrástól esik el. A helyiség újbóli bérbeadása is kérdéses, mivel nem lehet tudni, hogy mikor lehetne új bérleti szerződést kötni, és egy új bérlő fizetési morálja is ismeretlen, ami további kockázatot jelent.

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

A helyiség további 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 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.

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 raktár tevékenységhez tartozó szorzó 6%.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

A Kt. határozat 27. c.) pontja alapján a kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiségek újbóli 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 kedvezményes bérleti díj megállapításához a Budapest VIII. kerület, 35938/0/A/3 hrsz-ú helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Visi I. u. 4. szám alatt elhelyezkedő, 39 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség vonatkozásában a Szövetség a Nemzetért Alapítvány részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 28.

2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35938/0/A/3 hrsz-ú helyrajzi számon nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Visi I. u. 4. szám alatt elhelyezkedő, 39 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti helyiség újbóli bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Szövetség a Nemzetért Alapítvány részére raktározás céljára, 11.232,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy amennyiben a közös költség összege meghaladja a bérleti díj összegét, azt a közös költség összegéig meg kell emelni. A szerződés megkötésének a feltétele, hogy a kérelmező a bérleti szerződés aláírásáig a fennálló hátralékát kiegyenlítsse. Amennyiben a hátralék kiegyenlítésére ezen határidőig nem történik meg, úgy a bérleti szerződés megkötésére nem kerülhet sor, a helyiségeket a használonak kiürítve, haladéktalanul az Önkormányzat birtokába vissza kell adnia.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. augusztus 28.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek 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 bruttó 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. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

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. augusztus 17.


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

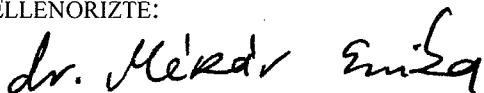
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

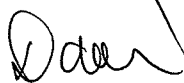
ELLENŐRIZTE:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2015 AUG 25.

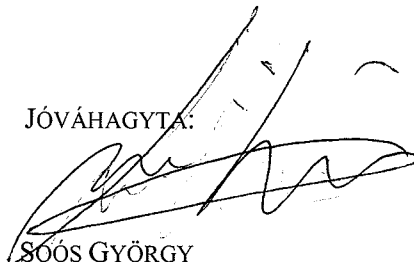
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 2015 AUG 25.

JÓVÁHAGYTA:



SÓÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE