

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 23-i ülésére

Tárgy: Az Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság kérelme a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 11. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre, a bérleti díj kedvezményes összegén történő megállapítására

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

Készítette: Balog Erika 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., Röck Szilárd u. 11. szám alatti, 36677/0/A/29 hrsz-ú, utcai bejáratú, pinceszinti, 216 m² alapterületű nem lakás célú helyiség**, amely az ingatlan nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A helyiség 2011. február 23-án került birtokbavételre, a birtokbavételi jegyzőkönyv szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, gáz közűsem nem található benne, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiségben egy darab elektromos üzemelésű hőtárolós kályha van, az elektromos hálózatban csúcsidős kizárásos mérővel kialakítva, a helyiség fűtése ezzel megoldható.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 47.520,- Ft/hó.

Az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 39.; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin; nyilvántartási szám: 01-02-0007192) kérelmet nyújtott be a fenti helyiség próbaterem és közösségi helyiség céljára történő bérbevétele kapcsán. A szükséges iratok becsatolásra kerültek, a beadványban a bérleti díj méltányos megállapítását, valamint a felújítási költségekre bérbeszámítást kérelmeztek.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a beadott árajánlat alapján értéknövelő beruházásnak minősíthető **(bérbeszámítási alap)** összeget **nettó 1.059.699,-Ft**-ban állapította meg. Az elvégzendő munkálatok: teherhordó beton készítése, aljzatbeton készítése, vakolat leverés 2 m magasságig, szárítóvakolat készítése 2 m magasságig, vakolatjavítás, lapburkolatok bontása, cseréje, parketta javítás, bitumenes lemezszigetelés, technológiai szigetelés, üzemi víz elleni szigetelés.

Az Emberi Erőforrás Bizottság a **89/2015. (VI. 01.)** számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal a kedvezményes bérleti díjon történő bérleti szerződés megkötését a fenti helyiség tekintetében.

A **36677/0/A/29 hrsz-ú, 216 m² alapterületű helyiség** forgalmi értéke a Grifon Property Kft. 2013. december 13-án készített, és az ingatlanszakértő által 2015. november 11-én aktualizált értébecslése alapján: **17.950.000,- Ft**. A helyiségben végzendő próbaterem, klubhelyiség tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a **számított bérleti díj: 89.750,- Ft/hó + Áfa**.

A civil szervezetek számára adható **kedvezményes bérleti díj** szorzó 6 %, az így számított havi nettó bérleti díj **89.750,- Ft/hó + Áfa**.

Az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így **csökkentett nettó havi bérleti díj: 44.875,- Ft**. Ez jelen esetben nem lehetséges, figyelemmel a közös költség összegére.

Nem javasoljuk az Önkormányzati Házkezelő Irodája szerint értéknövelő beruházásnak minősíthető nettó 1.059.699,- Ft összegű felújítási költség bérleti díjba történő beszámítását, tekintettel arra, hogy a Társaság a helyiséget a civil tevékenységet végző szervezetek számára megállapítható kedvezményes bérleti díjon venné bérbe. Az alacsony bérleti díj összegre tekintettel bérbeszámítás esetén Önkormányzat terhelő közös költség fizetési kötelezettségét fedező bérleti díj összeg nem folyna be, amely nem előnyös az Önkormányzat számára. Az Önkormányzat a kedvezményes bérleti díjjal támogatja a Társaság művészeti tevékenységét.

Javasoljuk, hogy a civil tevékenységet végző szervezet esetében a bérleti díj az első 12 hónapban a 6 %-os bérleti díjtól eltérően, a számított bérleti díjnak közel 50 %-kal, a közös költség összegére kerüljön lecsökkentésre, amennyiben a bérlő a felújítások elvégzését megállapodásban vállalja. A Társaság a helyiséget felújítaná, amelynek elfogadott összege nettó összege 1.059.699,-Ft, ezáltal annak értéke növekedne.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását gázellátás nélkül az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** részére próbaterem és közösségi helyiség céljára, határozott időre, 2020. december 31-ig. A kedvezményes bérleti díj összege a bérleti jogviszony első 12 hónapjában a **mindenkori közös költség összege** (amely a határozathozatal időpontjában 47.520,- Ft/hó) + **Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amely a 13. hónapot követően a 248/2014. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontjának megfelelően a 26. pont a.), b.) vagy c.) pontja szerinti mértékre módosítható.

Amennyiben a bérlő a vállalt felújításokat (teherhordó beton készítése, aljzatbeton készítése, vakolat leverés 2 m magasságig, szárítóvakolat készítése 2 m magasságig, vakolatjavítás, lapburkolatok bontása, cseréje, parketta javítás, bitumenes lemezszigetelés, technológiai szigetelés, üzemi víz-elleni szigetelés) a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül nem végzi el, vagy a késedelem okát a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé hitelt érdemlően nem igazolja, úgy a bérleti díja a bérleti jogviszony kezdetétől az első 12 hónapban 89.750,- Ft/hó + Áfa összegre emelkedik.

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

Javasoljuk az üresen álló helyiség bérbeadását, mivel a mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet. 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 (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Kt. 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 helyiségekben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségekben végzett próbaterem, klubhelyiség tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A képviselő-testületi határozat 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 képviselő-testületi határozat 8. a.) pontja értelmében az üres, legalább 24 hónapja, nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-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 képviselő-testületi 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., 36677/0/A/29 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rökk Szilárd u. 11.** szám alatt található, **216 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség felújítási költségeinek bérleti díjba történő beszámításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 23.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., 36677/0/A/29 helyrajzi számon** nyilvántartott, a **Budapest VIII., Rökk Szilárd u. 11. szám** alatt található, **216 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához gázellátás nélkül, határozott időre, 2020. december 31-ig az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** részére próbaterem, klubhelyiség tevékenység céljára. A bérleti díj összege a bérleti jogviszony első 12 hónapjában a megállapodásban foglaltak teljesítése esetén **mindenkori közös költség összege** (mely a határozathozatal időpontjában 47.520,- Ft/hó) + **Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén, amely a 13. hónapot követően 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. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 23.

- 3.) **hozzájárul a határozat 2.) pontja szerinti helyiség felújításához.** Amennyiben a bérlő a vállalt felújításokat (teherhordó beton készítése, aljzatbeton készítése, vakolat leverés 2 m magasságig, zárítóvakolat készítése 2 m magasságig, vakolatjavítás, lapburkolatok bontása, cseréje, parketta

javítás, bitumenes lemezszigetelés, technológiai szigetelés, üzemi víz elleni szigetelés) a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül nem végzi el, vagy a késedelem okát a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé hitelt érdemlően nem igazolja, úgy a bérleti díja a bérleti jogviszony kezdetétől az első 12 hónapban 89.750,- Ft/hó + Áfa összegre emelkedik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

- 4.) a bérelőnek tudomásul kell vennie, hogy az általa elvégzett beruházások megtérítését a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követően semmilyen jogcímen nem követelheti a bérbeadótól.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

- 5.) a határozat 2.) pontjában megállapított bérleti díjak feltétele, hogy

- a) a bérelő 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. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

- 6.) 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. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

- 7.) amennyiben a szervezet az 5.) 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. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

- 8.) amennyiben a bérelő 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, az akkor érvényes szabályok szerint kiszámított bérleti díjnak megfelelő összeg + infláció értékre emelkedik. Amennyiben a bérelő 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. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

- 9.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a 2.) pont 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.

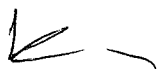
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 23.

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

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

Budapest, 2015. november 16.

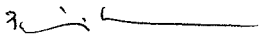


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

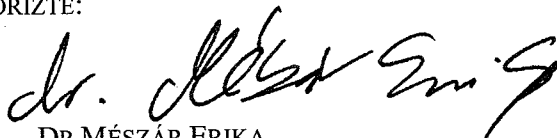
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 NOV 17.

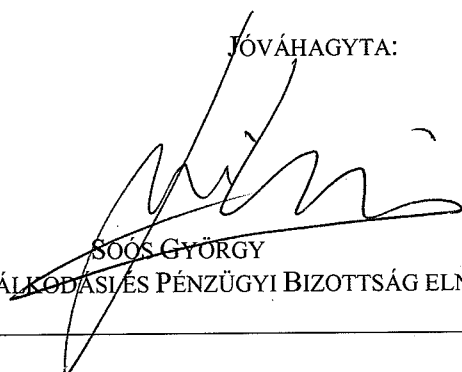
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE