

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h.1.1.  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

**Tárgy: Melandrijon Bt., valamint a Magyar Plakát Társaság Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/3 és 36339/0/A/4 hrsz.-ú üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségekre**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/3 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup>** alapterületű, valamint a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/4 hrsz.-ú, 49 m<sup>2</sup>** alapterületű, összesen **90 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló összenyitott helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezésűek.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a helyiségeket 2015. január 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv alapján a helyiségek jó állapotúak, (4) besorolásúak, rendeltetészerű használatra alkalmasak. A társasházban házközponti fűtés üzemel.

A vízóra nélküli helyiségek után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 2 x 4.191,- Ft/fő/hó, összesen **8.382,- Ft/fő/hó**.

1. A **Melandrijon Bt.** (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 54-56.; adószám: 24351018-2-42, cégjegyzékszám: 01-06-786747; képviselő: Jónás Andrea ügyvezető) kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségek **szerencsejáték, fogadás, üzlet (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára történő bérbevétele érdekében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem nettó 80.000,- Ft bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság a társasági adóbevallási kötelezettségének rendben eleget tett, a cég jövedelmezően működik (2013. évi nettó árbevétel 105.658 e Ft, 2014. évi nettó árbevétele 219.368 e Ft, kötelezettségek 2014. évben 11.582 e Ft.) A társaság ellen csőd- és végrehajtási eljárás nincs folyamatban. A kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A kérelmező cég bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/5 hrsz.-ú helyiséget trafik, dohányáru kiskereskedelem (szeszárosítás nélkül) céljára. Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2016. április 30-ig nincs bérleti díj tartozása.

2. A **Magyar Plakát Társaság Egyesület** (székhely: 1089 Budapest, Villám u. 11.; nyilvántartási szám: 01-02-0011459; képviseli: Ducki Krzysztof elnök) szintén kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségek **kiállítások rendezése, gyűjteményük tárolása, találkozók, előadások, interaktív programok és szakmai workshopok megrendezése, klubhelyiség és könyvtár** tevékenységek céljára történő bérbevétele érdekében. A szükséges iratok becsatolásra kerültek. A szervezet a kérelmében a bérleti díjat kedvezményes összegben kéri megállapítani.

Az Emberi Erőforrás Bizottság a 63/2016. (V. 04.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a Magyar Plakát Társaság Egyesülettel a kedvezményes bérleti díjon történő bérleti szerződés megkötését a fenti helyiség tekintetében.

Az Avant.Immo Kft. által 2012. február 27-én készített és 2016. március 21-én aktualizált értékbecslése szerint a helyiségek együttes forgalmi értéke **23.994.000,- Ft** (266.600,- Ft/m<sup>2</sup>). A bérleti díj meghatározása a forgalmi érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségekben a szociális tevékenység, kiállító terem tevékenységhez tartozó **6 %-os** szorzóval **számított bérleti díj 119.970,- Ft/hó + ÁFA**, a kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem szeszarusítás nélkül) tevékenységhez tartozó **8 %-os** szorzóval **számított bérleti díj 159.960,- Ft/hó + ÁFA**

A civil szervezetek számára adható **kedvezményes bérleti díj** szorzó **6 %**, az így számított havi nettó bérleti díj **119.970,- Ft/hó + ÁFA**.

Az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, így a számított havi bérleti díj a szociális tevékenység, kiállító terem tevékenység esetén **83.979,- Ft + ÁFA**, a kereskedelmi szolgáltatáshoz kapcsolódóan **111.972,- Ft/hó + ÁFA**. Az időtartamba nem számít bele az az időszak, míg a helyiség nem volt a bérbe adható helyiségek listáján.

A fenti helyiségek bérbeadásához a Tisztelt Bizottság 300/2015. (III.30.) számú határozatában nem járult hozzá a LALIBEN Kft. részére.

**Nem javasoljuk** a helyiségek bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, mivel a két kérelemből a Melandrijon Bt. kérelmének jóváhagyását nem javasoljuk, tekintettel arra, a cég már bérel egy nem lakás céljára szolgáló helyiséget az Önkormányzattól, amelyre bár jelenleg bérleti díj tartozása nincs, de a bérleti díjat rendszertelenül fizeti, részére Társaságunk többször küldött fizetési felszólítást, továbbá a Magyar Plakát Társaság Egyesület által végezni kívánt kulturális tevékenység Józsefváros számára kedvezőbb gazdasági-szociális helyzetet és megítélést, élhetőbb környezetet teremt.

**Javasoljuk** a fenti helyiségek bérbeadását a **Magyar Plakát Társaság Egyesület** részére **kiállítások rendezése, gyűjteményük tárolása, találkozók, előadások, interaktív programok és szakmai workshopok megrendezése, klubhelyiség és könyvtár** céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel, az önkormányzati feladatokhoz, célokhoz kapcsolódó feladatot ellátó szervezetek részére biztosított feltételekkel, kedvezményes bérleti díjon, **119.970,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összesen, 3 havi óvadék megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

**Nem javasoljuk** a kedvezményes bérleti díj további 30 %-kal történő csökkentését a helyiségek jó műszaki állapotára tekintettel.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló 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 2016. 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.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 7. § (1) c) bekezdése értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az adott helyiségre 1 hónapon belül több hárbevételi szándék kerül benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján 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 nettó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (továbbiakban: Határozat) II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása a szociális tevékenység, kiállító terem tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, kereskedelmi tevékenység esetén 8 %.

A Határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft alatti helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A 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 terv, 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 fenti helyiség 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 Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/3 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/4 hrsz.-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 90 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához a Melandrijon Bt. részére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/3 hrsz.-ú, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Üllői út 54-56. szám alatti, 36339/0/A/4 hrsz.-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 90 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel a Magyar Plakát Társaság Egyesület részére kiállítások rendezése, gyűjteményük tárolása, találkozók, előadások, interaktív programok és szakmai workshopok megrendezése, klubhelyiség és könyvtár tevékenység céljára, kedvezményes 119.970,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

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

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 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. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 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. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. május 23.

- 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. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 23.

- 7.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) 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: 2016. június 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, 2016. május 17.

  
Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

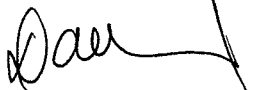
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2016 MÁJ 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2016 MÁJ 18.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE