

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 10-ei ülésére

Tárgy: a Remény Gyermekei, a gyermekek reménye Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 12. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 12. szám alatti, 34697/0/A/1 hrsz.-ú, 91 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 albetét található, melyből 6 db önkormányzati tulajdonú, 4 db lakás (1 üres, 3 bérlős) és 2 db nem lakás céljára szolgáló bérlemény (1 üres, és 1 bérlős) Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzat rendelet alapján nem esik a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT területre.

A fenti helyiség 2011. december 06. napján került birtokbavételre. A helyiség műszaki állapota közepes (3) besorolású. Utcai bejáratú, biztonsági ráccsal védett faszerkezetű a bejáratú ajtó. A padozat kerámia lapokkal burkolt, vizes helyiségek vannak. Víz- és villanyóra van. Belmagassága 2,25 m.

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **24.354,- Ft/hó.**

A **Remény Gyermekei, a gyermekek reménye Egyesület** (székhely: 1094 Budapest, Berzenczey u. 29. 4. em. 8.A; nyilvántartási szám: 01-02-0015616; adószám: 18622313-1-43; képviseli: Oroyvwee Onoriode Isaac elnök, a továbbiakban: Egyesület) 2017. január 17. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a tárgyban megjelölt helyiség **kulturális tevékenység végzése** céljára történő bérbevétele iránt. Az Egyesület célkitűzése óvni, segíteni a szegényeket, árvákat, időseket, ételt, fedelet és ruhát biztosítani a rászorultaknak, munkához

4.1

segítik azokat, akik a jövőjük érdekében dolgozni akarnak. Az Egyesület törekszik továbbá a különböző kultúrák közelítése egymáshoz, függetlenül a bőrszintől, csökkenteni a rasszizmust, a gyűlöletet, a kiközösítést, támogatni a sportot és kultúrát, mint céljai elérésének eszközét.

A kérelmező bérleti díj ajánlatot nem tett.

A kérelemhez szükséges iratok (civil szervezetek bírósági nyilvántartásának az egyesület adataira vonatkozó kivonat, bejegyző végzés, aláírási címpéldány) becsatolásra kerültek.

Az előzményhez tartozik, hogy az Egyesület elnöke korábban bérelt helyiséget kerületünkben a Dankó u. 36. szám alatt, Kriszo Bt. néven. Az Egyesület elnöke a Kriszo Bt. kültagja volt. A Kriszo Bt. bérleti szerződése felmondásra került, a társasággal szemben felszámolási eljárás indult, melynek lezárulását követően a cég törlésére került sor. A hátralékos bérleti díjból származó igény behajtása érdekében jelenleg végrehajtási eljárás van folyamatban a Kriszo Bt. korábbi beltagjával szemben.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a **Remény Gyermekei, a gyermekek reménye Egyesület** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. c.) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2016. január 18. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. március 30. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.830.000,- Ft** (86.000,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével utcai pinceszinti helyiségben történő **közművelődési**, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, **klubhelyiség**, tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 39.150,- Ft**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Remény Gyermekei, a gyermekek reménye Egyesület** (székhely: 1094 Budapest, Berzenczey u. 29. 4. em. 8.A; nyilvántartási szám: 01-02-0015616; adószám: 18622313-1-43; képviseli: Oroyvwee Onoriode Isaac elnök) részére, tekintettel arra, hogy az Egyesület tényleges, érdemi tevékenységéről információkkal nem rendelkezünk, és az interneten történt kutatásaink sem vezettek eredményre.

II. A beterjesztés 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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna arról, hogy a helyiség állaga ne romoljon.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása negatív befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: 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, 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 a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai pinceszinti helyiségben történő **közművelődési**, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, **klubhelyiség** tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M ft alatti helyiség esetén Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat 24. pontja alapján a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a 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 **nem járul hozzá** a Budapest **VIII. kerület, Kiss József u. 12. szám** alatti, 34697/0/A/1 hrsz.-ú, **91 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Remény Gyermekei, a gyermekek reménye Egyesület** (székhely: 1094 Budapest, Berzenczey u. 29. 4. em. 8.A; nyilvántartási szám: 01-02-0015616; adószám: 18622313-1-13; képviseli: Onoriode Oroyovwe Isaac elnök) részére **kulturális tevékenység** céljára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. április 10.

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

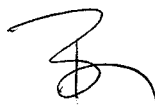
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

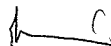
hirdetőtáblán

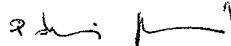
honlapon

Budapest, 2017. április 04.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

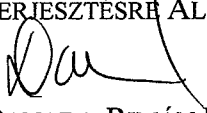
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2017 ÁPR 04.

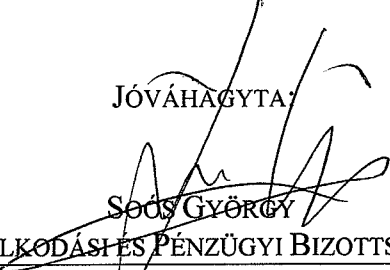
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2017 ÁPR 04.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE