

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 29-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Reményi Ede Cigányzenész Szövetség bérbeadás iránti kérelme kedvezményes bérleti díjra történő engedélyezésére a 2017. évre

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné 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 **Reményi Ede Cigányzenész Szövetség** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 27., képviseli: Farkas István, adószám: 18068337-1-42, a továbbiakban: Szövetség) bérlő az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, **Szilágyi u. 1/B.** szám alatti 34688/0/A/1 hrsz.-ú **25 m²** alapterületű helyiséget **iroda** céljára a 2012. augusztus 10-én kötött határozott idejű bérleti szerződés szerint. A bérleti szerződés 2016. december 31. napján lejárt. A 2012. augusztus 10-i bérleti szerződés megkötése előtt 137.749,- Ft nem kamatozó óvadék került befizetésre a Szövetség által, amely nem került felhasználásra, sem visszafizetésre, tekintettel arra, hogy a helyiséget a volt bérlő a mai napig a birtokában tartja.

A bérlőt 2016. december 06-i levelünkben értesítettük a bérleti szerződés lejáratáról és felhívtuk a figyelmét a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelem benyújtására és a civil szervezet számára előírt szükséges iratok beadására (pl. 2016. évi szakmai beszámoló, 2017. évi szakmai terv) is.

A Szövetség a dokumentumokat 2017. február 07-én, illetve a hiánypótlási eljárás során 2017. február 23-án nyújtotta be. Ezzel egyidejűleg kérte az eredeti feltételek meghagyását és a bérleti szerződés határozatlan idejű időtartamra történő módosítását.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés 2016. december 31. napján megszűnt és a Szövetség a lejáratot megelőzően nem nyújtotta be a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmet, a szerződés nem került meghosszabbításra, a Szövetség később benyújtott kérelme akként teljesíthető, hogy a helyiség újból bérbeadásra kerül a Szövetség részére.

Az **Emberi Erőforrás Bizottság a 41/2017. (IV.12.)** számú határozat 5-6. pontjában a Szövetség által benyújtott 2016. évről szóló szakmai beszámolót és a 2017. évi tevékenységről szóló szakmai terveket elfogadta, valamint továbbra is **javasolta** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a Szövetség **kedvezményes bérleti díjának fenntartását**, valamint **javasolta** a 2016. december 31. napjával lejárt bérleti szerződés meghosszabbítását határozatlan időre.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. június 1-én készített, Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. január 16-án aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **7.000.000,- Ft**. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpont alapján a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végezni kívánt, **irodai** (hivatásos előadóművészek részére munkahelyteremtés és átképzés, valamint pályakezdő zenészek szakmai korrepetálása) tevékenység esetén 8 %-os szorzóval **számított 46.666,- Ft/hó + ÁFA**.

Újbóli bérbeadás esetén a civil szervezet részére adható **kedvezményes bérleti díj 6%-kal** számolva: **35.000,- Ft/hó + ÁFA**.

A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **5.125,- Ft/hó**.

A Szövetség által jelenleg fizetett bérleti díj: **6.422,- Ft/hó + ÁFA**. A jelenleg fizetett bérleti díj a helyiség bérbeadásakor megállapított kedvezményes díj inflációval növelt összege.

Jm
7

A Szövetségnek Társaságunk nyilvántartása szerint **2017. április 30-ig lejárt bérleti és egyéb díj tartozása nincs.** A Reményi Ede Cigányzenész Szövetség a bérleti díjat mindig folyamatosan határidőben megfizeti.

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását, **határozatlan időre**, 30 napos felmondási idő kikötésével, az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó feladatot ellátó szervezet részére biztosított feltételekkel, a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontja értelmében, a civil szervezet számára adható 6%-os szorzó alapján, **iroda** céljára, 35.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + külön szolgáltatási díjak összegén. Tekintettel arra, hogy a Szövetség által korábban befizetett óvadék összege minimális összeggel magasabb, mint a javasolt bérleti díj alapján előírandó óvadék összege, az új bérleti szerződés során nem szükséges ismételten az óvadék Szövetség általi megfizetése. Az óvadék különbözet elszámolására a Szövetség új bérleti szerződés megkötése előtt tett nyilatkozata alapján kerülhet sor.

A helyiség újbóli bérbeadása esetén az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költség fizetési kötelezettség összegét, továbbá a Reményi Ede Cigányzenész Szövetség tevékenységével segíti az Önkormányzatot feladatai elvégzésében.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem érint HVT területet.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti szerződés újbóli megkötése, valamint a kedvezményes bérleti díj engedélyezése bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés újbóli megkötése esetén a bérleti díj fedezi a helyiség után megfizetett közös költség összegét és az Önkormányzat további bevételhez jut.

A döntés 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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján 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 17. § (4) bekezdés alapján a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírni.

A 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 28. pontja új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 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 Kt. 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.

A Kt. határozat 31. pontja 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 34688/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, **Szilágyi u. 1/B.** szám alatt található, **25 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, földszinti helyiség tekintetében a **Reményi Ede Cigányzenész Szövetséggel** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 27., képviseli: Farkas István, adószám: 18068337-1-42) a bérleti szerződés újbóli megkötéséhez irodai (hivatásos előadóművészek részére munkahelyteremtés és átképzés, valamint pályakezdő zenészek szakmai korrepetálása) tevékenység céljára, **határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, kedvezményes 35.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 29.

2. 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 bérlő köteles legalább havi rendszerességgű 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 tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját benyújtani.
 - e) bérlő köteles a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 29.

3. 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: 2017. május 29.

4. 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: 2017. május 29.

5. 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: 2017. május 29.

6. 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.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. 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, 2017. május 23.

Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE