

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 9-ei ülésére

Tárgy: Javaslát az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjának 2016. és 2017. évre történő engedélyezésére (3 db szervezet)

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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

Az alábbi Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek a bérleti szerződésük 6. pontjában szereplő feltételeknek megfelelően a szakmai beszámolókat és szakmai terveket benyújtották.

1. A **Magyar Individuálpszichológiai Egyesület** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 56. 5/57.; adószám: 18186646-1-42; képviseli: Szélesné Dr. Ferencz Edit) bérlője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, **Fiumei út 3.** szám alatti **34597/0/A/2** hrsz.-ú, **68 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a 2013. június 28. napján kelt, határozott idejű, 2018. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés alapján.

Az Egyesület a fenti helyiséget **iroda** céljára használja.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **2016. január 01. napjától 2017. május 31-ig 20.196,- Ft/hó, majd 2017. június 01. napjától 21.318,- Ft.**

A nem lakás célú helyiségre a Grifon Property Kft. által 2017. június 06. napján készített és Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. június 12. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **19.300.000,- Ft.** A bérleti díj a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végzett tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a **számított bérleti díj összege 128.667,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Egyesület bérleti díja 2016-ban és jelenleg is **34.985,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Egyesületnek a fenti helyiségre 2017. szeptember 30-ig bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs.

Az Egyesület által benyújtott 2015. évről szóló szakmai beszámolót és a 2016. évi tevékenységről szóló szakmai tervet az **Emberi Erőforrás Bizottság a 133/2016. (X.05.) számú határozatában**, valamint a 2016. évről szóló szakmai beszámolót és a 2017. évi tevékenységről szóló szakmai tervet a **105/2017. (IX.06.) számú határozatában** elfogadta, és javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a kedvezményes bérleti díj megadását a mindenkori közös költséggel megegyező összegen.

Jw

1

Javasoljuk az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző Magyar Individuálpaszichológiai Egyesület részére a mindenkori közös költséggel megegyező összegű, kedvezményes bérleti díj 2016. és 2017. évre történő megállapítását a bérleti szerződésben szereplő egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett tekintettel arra, hogy az elfogadott beszámolók alapján a szervezet a helyiségben minden hétköznap folytat tevékenységet.

2. A **Moravcsik Alapítvány** (székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6; adószám: 19669072-2-42; képviseli: dr. Simon Lajos László) bérelője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, **Üllői út 60-62.** szám alatti **36308/0/A/2** hrsz.-ú, **189 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a 2014. március 25. napján kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján.

Az Alapítvány a fenti helyiséget **galéria, kiállító terem és iroda** céljára használja

A vízárs helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **47.467,- Ft/hó.**

A nem lakás célú helyiségre a Grifon Property Kft. által 2017. június 06. napján készített, és Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. június 12. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **58.300.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 8 %-os szorzóval **számított bérleti díj 388.667,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Alapítvány jelenlegi bérleti díja a közös költséggel megegyező összegű, azaz **47.467,- Ft/hó + ÁFA.**

Az Alapítványnak a fenti helyiségre 2017. szeptember 30-ig bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs.

Az Alapítvány által benyújtott 2016. évről szóló szakmai beszámolót és a 2017. évi tevékenységről szóló szakmai tervet az **Emberi Erőforrás Bizottság a 105/2017. (IX.06.) számú határozatában** elfogadta, és javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a kedvezményes bérleti díj fenntartását a mindenkori közös költséggel megegyező összegen.

Javasoljuk az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző Moravcsik Alapítvány részére a mindenkori közös költséggel megegyező összegű, kedvezményes bérleti díj 2017. évre történő megállapítását a bérleti szerződésben szereplő egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett tekintettel arra, hogy az elfogadott beszámoló alapján a szervezet a helyiségben minden hétköznap folytat tevékenységet.

3. Az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** (székhely: 1029 Budapest, Csongor u. 39.; adószám: 18083024-2-41; képviseli: Bartha Katalin) bérelője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, **Rökk Szilárd u. 11.** szám alatti **36677/0/A/29** hrsz.-ú **216 m²** alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a 2015. december 09. napján kelt, határozott időre, 2020. december 31. napjáig szóló bérleti szerződés alapján. A helyiségben a Társaság még nem kezdte meg működését, ott jelenleg a tevékenységéhez szükséges egyedi átalakítások miatti felújítási munkálatok vannak folyamatban.

A Társaság a helyiséget **próbaterelem, klubhelyiség** céljára vette bérbe.

A vízárs helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége **47.000,- Ft/hó.**

A nem lakás célú helyiségre a Grifon Property Kft. 2017. június 14. napján készített, majd 2017. június 14. napján jóváhagyott értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke **46.500.000,- Ft.** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 232.500,- Ft/hó + ÁFA.**

JW
2

A Társaság jelenlegi bérleti díja **89.750,- Ft/hó + ÁFA.**

A Társaságnak a fenti helyiségre 2017. szeptember 30-ig bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs.

Az Art's Harmony Szabad Művészeti Társaságnak először 2017-ben volt beszámolási kötelezettsége.

A Társaság által benyújtott 2016. évről szóló szakmai beszámolót és a 2017. évi tevékenységről szóló szakmai tervet az Emberi Erőforrás Bizottság a **81/2017. (VI.07.)** számú határozatában elfogadta, azonban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a kedvezményes bérleti díj mértékét a 2016. évi bérleti díjjal megegyező összegben javasolta tekintve, hogy a helyiség még nem nyitott meg, ott felújítások vannak folyamatban.

A Társaság által a bérleti szerződéssel egy időben aláírt megállapodás szerint, a Bizottság által a 191/2015. (XI. 23.) számú határozatában jóváhagyott felújítási munkálatokat (teherhordó beton készítése, aljzatbeton készítése, vakolat leverés 2 m magasságig, szárítóvakolat készítése 2 m magasságig, vakolatjavítás, lapburkolatok bontása, cseréje, parkettajavítás, bitumenes lemezszigetelés, technológiai szigetelés, üzemi víz elleni szigetelés) a bérleti szerződés aláírását követő 6 hónapon belül el kell végezni, a munkálatok elvégzésének hitelt érdemlő igazolásával. A bérleti díj az első 12 hónapban a mindenkori közös költséggel megegyező összegben került megállapításra (47.520,- Ft + ÁFA), azzal, hogy amennyiben a munkálatok elvégzésére a bérleti jogviszony megkezdését követő 6 hónapon belül nem kerül sor, úgy a bérleti díj összege 89.750, Ft/hó + ÁFA bérleti díjra emelkedik akként, hogy a már megfizetett bérleti díjat is ezen összegre köteles kiegészíteni a bérlő.

A bérlő a megállapodásban szereplő munkálatok elvégzését a meghatározott határidőn belül nem végezte el, így a bérleti díj visszamenőlegesen megemelésre került **89.750, Ft/hó + ÁFA** összegre (mely a számított bérleti díjnal még így is jelentősen kedvezőbb). A Társaság a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségének teljes körűen eleget tett a megállapodásban foglaltak szerint. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2017. szeptember 14. napján helyszíni szemlét tartottak, ahol jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a megállapodásban szereplő munkálatok elkészültek.

A Társaság helyiségben jelenleg – a fentiekben hivatkozott megállapodásban foglaltaktól eltérő – felújítási munkálatokat folytat, a bérleti szerződésben szereplő (próbaterem, klubhelyiség) tevékenység megkezdésére még nem került sor.

Javasoljuk az Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság részére a 2016-os bérleti díj összegének fenntartását (89.750, Ft/hó + ÁFA) tekintve, hogy a Társaság a helyiséget a mai napig – felújítás miatt – nem használja a bérleti szerződésben megjelölt tevékenységre.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a civil szervezetek által fizetett bérleti díjakkal a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költség fizetési kötelezettséget, továbbá a civil szervezetek tevékenységükkel segítik az Önkormányzatot feladatai elvégzésében.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kedvezményes bérleti díj engedélyezésével az Önkormányzat némi plusz bevételhez jut, a megállapított bérleti díj fedezi a helyiségek után megfizetett közös költség összeget.

A döntés az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét nem befolyásolja (az eddigiekben fizetett bérleti díjak maradnak).

Jh/

3

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 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 Képviselő-testületi határozat 26. c) pontja értelmében az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összegen határozhatja meg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.

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.

A Képviselő-testületi 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 vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

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

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **engedélyezi a Magyar Individuálpszichológiai Egyesület** részére a Budapest VIII. kerület, 34597/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 3. szám alatt található, 68 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló udvari bejáratú, földszinti helyiség tekintetében a kedvezményes bérleti díjat 2016. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában 21.318,- Ft/hó) **összegű bérleti díj + ÁFA** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 9.



4

- 2.) engedélyezi a **Moravcsik Alapítvány** részére a Budapest VIII. kerület, 36308/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Üllői út 60-62. szám alatt található, 189 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, földszinti helyiség tekintetében a kedvezményes bérleti díjat 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában 47.279,- Ft/hó) **összegű bérleti díj + ÁFA + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 9.


- 3.) engedélyezi az **Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság** részére a Budapest VIII. kerület, 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd. u. 11. szám alatt található, 216 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló udvari bejáratú, pinceszinti helyiség tekintetében a kedvezményes bérleti díjat, melynek mértéke a 2016. évi bérleti díjjal megegyező, azaz **89.750, Ft/hó + ÁFA+ közüzemi és külön szolgáltatási díjak**.

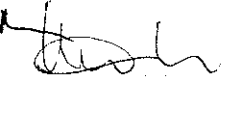


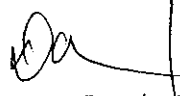
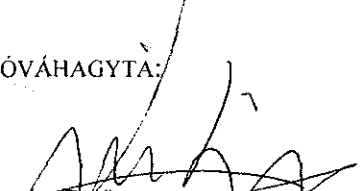
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 9.


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. október 3.


Bozsik István Péter
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	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 5