

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.5  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslát a Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete részére kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadásra**

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 **Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa u. 18., képviseli: Joachim Györgyné, adószám: 18175471-1-42, a továbbiakban: Egyesület) bérli a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, **Kálvária tér 22.** szám alatti 35459/0/A/3 hrsz.-ú **57 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai, földszinti helyiséget **iroda** céljára a 2011. április 27. napján kötött határozott idejű bérleti szerződés szerint. A bérleti szerződés 2016. december 31. napján lejárt.

A bérlőt 2016. december 9. napján 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.

Az Egyesület a bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó kérelmét a szerződés lejáratá előtt benyújtotta, melyben a szerződés meghosszabbítását 10 évre kérte. Tekintettel arra, hogy meghosszabbítás iránti kérelem benyújtására a bérleti jogviszony lejáratá előtt került sor, lehetőség van a bérleti jogviszony meghosszabbítására. Az Egyesület a 2016. évi beszámolóját és a 2017. évre tervezett szakmai tevékenységéről szóló tervezetet 2017. március 31. napján nyújtotta be.

Az **Emberi Erőforrás Bizottság** a beszámoló, szakmai terv elfogadása iránti kérelmét a 2017. szeptember havi ülésén tárgyalta, melyen a **105/2017. (IX.06.)** számú határozatának 3-4. pontjában az Egyesület által benyújtott 2016. évről szóló szakmai beszámolót és a 2017. évi tevékenységről szóló szakmai terveket elfogadta. Az Egyesület bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos kérelmével összefüggésben, **javasolta** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az Egyesület **kedvezményes bérleti díjának meghatározását a közös költség díjával megegyező összegben.**

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. március 16-án készített, Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. szeptember 25-én aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **12.700.000,- 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 tevékenység** esetén 8 %-os szorzóval **számított 84.667,- Ft/hó + ÁFA.**

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **13.780,- Ft/hó.**

*[Handwritten signature]*  
1

Az Egyesület által **jelenleg fizetett bérleti díj: 14.206,- Ft/hó + ÁFA**. A jelenleg fizetett bérleti díj a helyiség bérbeadásakor megállapított kedvezményes díj inflációval növelt összege.

Az Egyesületnek Társaságunk nyilvántartása szerint **2017. augusztus 31. napjáig lejárt bérleti és egyéb díj tartozása nincs**. A **Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete** a bérleti díjat mindig határidőben megfizeti.

**Javasoljuk** az Egyesület bérleti szerződésének 10 évre történő meghosszabbítását az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó feladatot ellátó szervezet részére biztosított feltételekkel, a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 26. pontjának c) alpontjára figyelemmel a mindenkori közös költséggel megegyező bérleti díj összegén, a bérleti szerződés egyéb pontjainak változatlanul hagyása mellett.

A helyiségre kötött bérleti szerződés meghosszabbítása esetén az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költség fizetési kötelezettség összegét, továbbá a Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete 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 meghosszabbítása, 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 meghosszabbítása esetén a bérleti díj fedezi a helyiség után megfizetett közös költség összegét, a bérlő gondoskodik az általa bérelt helyiség további karbantartásáról, így a helyiség állaga nem romlik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § a) bekezdése szerint a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalában.

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 29. §-a szerint határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. **Ebben az esetben** a bérlő a lejárt bérleti szerződésben foglalt **azonos feltételek** (bérlő, **bérleti jogviszony időtartama**, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 26. pont c) alpontja alapján 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 kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, a bérleti díj mértéke a mindenkor

közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.

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 vagyongazdálkodó 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, 35459/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület **Kálvária tér 22.** szám alatt található, **57 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, földszinti helyiségre a **Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete** (székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa u. 18., képviseli: Joachim Györgyné, adószám: 18175171-1-42) által kötött bérleti szerződés további 10 év határozott időre történő meghosszabbításához **irodai** (nagy családok részére rendezvények, ruha osztás) **tevékenység** céljára, **2026. december 31. napjáig a mindenkori közös költség összegével megegyező bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összesen a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

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

2. 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 27. § (1) bekezdés f) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a 24. §. (2) bekezdés d) pontja alapján a már befizetett óvadék feltöltését vállalja a Bérlő.




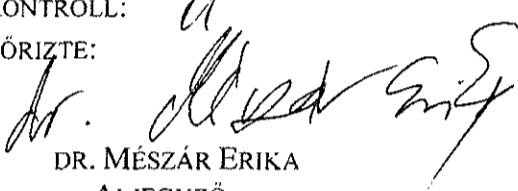
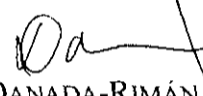
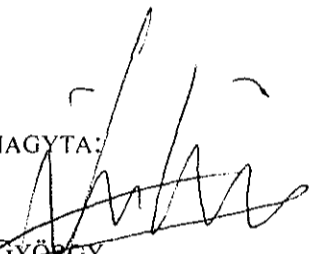
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. november 30.

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. október 3.

  
**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:	JÓVÁHAGYTA:
	
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE