

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. november 13-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32. szám alatti utcai bejáratú, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a Józsefvárosi Református Egyházközség (Találkozási Pont Református Közössége) részére kedvezményes bérleti díj összegén 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 **Józsefvárosi Református Egyházközség (Találkozási Pont Református Közössége)** (székhely: 1085 Budapest, Salétrom u. 5., képviseli: Bacsikai Bálint, adószám: 19818056-1-42, a továbbiakban: Egyházközség) használja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő Budapest VIII. kerület, **Práter u. 30-32. szám alatti 35696/0/A/54 hrsz.-ú 56 m² alapterületű utcai, földszinti helyiséget iroda, református gyülekezet hitéleti tevékenység** céljára. Az Egyházközség 2011. augusztus 26. napján kötött határozott idejű bérleti szerződés szerint, amely bérleti szerződés 2016. december 31. napján lejárt. Az Egyházközség jelenleg is birtokába tartja a helyiséget.

A bérelő a korábbi szerződéskötéskor **46.775,- Ft óvadékot** fizetett be, amely nem került felhasználásra.

2016. december 9. napján a bérelő figyelmét felhívtuk a bérleti szerződés lejáratú idejére és a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelem benyújtására.

Az Egyházközség a bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó kérelmét 2016. december 23. napján benyújtotta, a szükséges 2017. évi szakmai tervet 2017. április 03. napján, a beszámoló 2017. június 06. napján csatolta be.

Az **Emberi Erőforrás Bizottság** a beszámoló, szakmai terv elfogadása iránti kérelmét a 2017. október havi ülésén tárgyalta, melyen a **123/2017. (X.18.)** számú határozatának 1. pontjában az Egyházközség által benyújtott 2016. évről szóló szakmai beszámolót és a 2017. évi tevékenységről szóló szakmai terveket elfogadta. A **123/2017. (X.18.)** számú határozatának 2. pontjában **javasolta** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak az Egyházközség **kedvezményes bérleti díjának meghatározását a közös költség díjával megegyező összegben.**

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. szeptember 5. napján készített és Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. szeptember 19. napján jóváhagyott értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **21.290.000,- Ft.** (380.205,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végezni kívánt **irodai (református gyülekezet hitéleti) tevékenység** esetén 8 %-os szorzóval **számítva 141.933,- Ft/hó + ÁFA.**

A civil szervezetek részére történő új bérbeadásnál a bérleti díj mértéke **6 %-os** szorzóval számítva **106.450,- Ft/hó + ÁFA**.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **14.000,- Ft/hó**.

A Református Egyházközség által **jelenleg fizetett használati díj: 13.198,- Ft/hó + ÁFA**. A jelenleg fizetett bérleti díj a helyiség bérbeadásakor megállapított kedvezményes díj inflációval növelt összege.

Az Egyházközségnek Társaságunk nyilvántartása szerint **2017. október 31. napjáig** lejárt **használati és egyéb díj tartozása nincs**. A **Józsefvárosi Református Egyházközség (Találkozási Pont Református Közössége)** a bérleti díjat mindig határidőben megfizeti.

Javasoljuk a Józsefvárosi Református Egyházközség (Találkozási Pont Református Közössége) részére az újbóli bérbeadást határozott időre 2022. december 31-ig 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 mindenkor közös költséggel megegyező bérleti díj összegén.

A helyiségre megkötött újbóli bérleti szerződés esetén az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költség fizetési kötelezettség összegét, továbbá a **Józsefvárosi Református Egyházközség (Találkozási Pont Református Közössége)** 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 megkötése 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

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-testületi határozatban 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 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, 35696/0/A/54 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII. kerület **Práter u. 30-32.** szám alatt található, **56 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, földszinti helyiségre a **Józsefvárosi Református Egyházközség (Találkozási Pont Református Közössége)** (székhely: 1085 Budapest, Salétrom u. 5., képviseli: Bacskai Bálint, adószám: 19818056-1-42) részére történő újbóli bérbeadáshoz határozott időre, **2022. december 31. napjáig irodai** (református gyülekezet hitéleti) **tevékenység** céljára, a **mindenkori közös költség összegével megegyező bérleti díj** (jelenleg 14.000,- Ft/hó) + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 13.

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 egyoldalt kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, valamint a 24. § (2) bekezdés d) pontja alapján a már befizetett óvadék feltöltését vállalja a Bérelő.

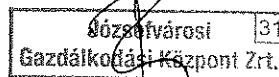
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 29.

3

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

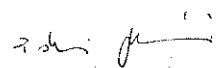
Budapest, 2017. november 7.

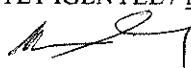


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató

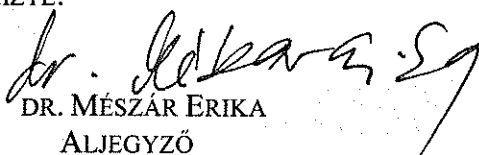
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

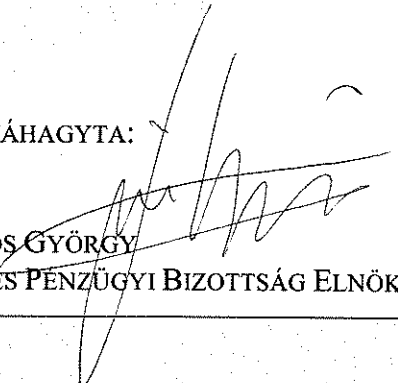
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE