

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33  
...sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. október 25-i ülésére

**Tárgy: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 718/2018. (VII. 30.) számú határozatának visszavonása és a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatala**

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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 718/2018. (VII. 30.) számú határozatában úgy döntött, hogy

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Moravcsik Alapítvány részére, foglalkozási rehabilitáció keretében – adománybolt, kávézó (szeszital forgalmazása nélkül) tevékenységek céljára 38.750,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
2. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 3/B.** szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz-ú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a Moravcsik Alapítvány részére, foglalkozási rehabilitáció keretében – digitális nyomda tevékenység céljára 24.500,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

A fenti bizottsági határozatról a Moravcsik Alapítvány (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) a 2018. augusztus 01. keltezésű levéllel értesítésre került. A Moravcsik Alapítvány a 2018. augusztus 30-án iktatott levelében értesítette Társaságunkat, hogy a helyiségekben a VEKOP 6.2.1-1 pályázati program keretében megváltozott munkaképességű személyek foglalkoztatására kerülne sor [foglalkozási rehabilitáció keretében – adománybolt, kávézó (szeszital forgalmazása nélkül) tevékenység], ezért kéri a bizottsági határozatban megállapított bérleti díjak mérséklését a közös költség összegére.

Az Alapítvány képviseletében Dr. Simon Lajos kuratóriumi elnök 2018. október 10-i elektronikus levelében tájékoztatta Társaságunkat, hogy a Kőrös u. 3/B. szám alatti helyiség bérbevételéről lemondanak, a Kálvária tér 16. szám alatti helyiséget pedig folyamatosan (heti rendszerességgel minden munkanapon) kívánják használni.

A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz-ú helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **9.408,- Ft/hó.**



A Grifon Property Kft. által 2018. február 02. napján készített és 2018. október 11. napján aktualizált értébecslés szerint a Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz-ú helyiség **forgalmi értéke 16.740.000,- Ft** (380.455,-Ft/m<sup>2</sup>).

A Moravcsik Alapítvány kerületünkben kedvezményes bérleti díjon két helyiséget bérel (Kálvária tér 19. és Üllői út 60-62.), amelyekre nyilvántartásunk szerint 2018. szeptember 30. napjáig hátralék nem áll fenn. Az Alapítvány 2017. évi tevékenységéről szóló beszámolóját, valamint a 2018. évi tevékenységi tervét az Emberi Erőforrás Bizottság a 76/2018. (X. 03.) számú határozatának 24. pontjában elfogadta, és a 25. pontjában a bérelt helyiségek (Kálvária tér 19. és Üllői út 60-62.), tekintetében javasolta a Tisztelt Bizottságnak a közös költség összegén megállapítani a bérleti díj mértékét.

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontja alapján: *„Amennyiben olyan bérlő részére történik új helyiség bérbeadása, amelyik a jelen fejezet alapján már rendelkezik bérleti jogviszonnyal, az illetékes bizottságok a beszámolóját elfogadták és kedvezményes bérleti díjat állapítottak meg számára, a bérbeadás során a bérleti díjat a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértéken kell megállapítani, a leendő bérlő által előzetesen tett, a bérleményben folytatandó tevékenység gyakoriságára vonatkozó nyilatkozata alapján”.*

A Moravcsik Alapítvány az Önkormányzattal együttműködve a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti ingatlanban folyamatos (heti rendszerességgel minden munkanapon) feladatellátást fog biztosítani megváltozott munkaképességűek alkalmazásával a helyiségben, ezért az Alapítvány a Kt. határozat 26. pont c) alpontja alapján a közös költséggel megegyező, 9.408,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjra jogosult.

A Kt. határozat 26. pont c) alpontja alapján: *„a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet. Ez esetben a közös költség vagy üzemeltetési költség megfizetése alól a bérlő mentesül”.*

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 HV II. – HVT V. területre esik. A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Javasoljuk** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 718/2018. (VII. 30.) számú határozatának visszavonását, tekintettel a Képviselő-testületi határozat civil szervezetekre vonatkozó rendelkezéseire, valamint a Moravcsik Alapítvány Kőrös u. 3/B. szám alatti helyiséggel kapcsolatban tett nyilatkozatára.

**Javasoljuk Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a Moravcsik Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **foglalkozási rehabilitáció keretében, adománybolt, kávézó (szeszital forgalmazása nélkül)** tevékenységek céljára, a mindenkori közös költség összegével megegyező, azaz **9.408,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi díjak** összegben – a közös költség megfizetése alóli mentesüléssel - 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

## **II. A betérés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bizottsági határozat visszavonásához, és az új bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Kálvária tér 16. szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz.-ú helyiség bérbevételére, bérleti díj megállapítására érkezett kérelemmel, és a korábbi bérbeadásra vonatkozó határozat visszavonásával összefüggő döntés meghozatala.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét.

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

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogsabályi 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 Bizottságát 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) bekezdése 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 26. pont c.) alpontja alapján a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet. Ez esetben a közös költség vagy üzemeltetési költség megfizetése alól a bérlő mentesül.

A Kt. határozat 28. pontja alapján új kérelmező számára történő bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 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. Amennyiben olyan bérlő részére történik új helyiség bérbeadása, amelyik a jelen fejezet alapján már rendelkezik bérleti jogviszonnyal, az illetékes bizottságok a beszámolóját elfogadták és kedvezményes bérleti díjat állapítottak meg számára, a bérbeadás során a bérleti díjat a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértéken kell megállapítani, a leendő bérlő által előzetesen tett, a bérleményben folytatandó tevékenység gyakoriságára vonatkozó nyilatkozata alapján.

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

#### **Határozati javaslat**

...../2018. (X. 25.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat



A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **visszavonja** a 718/2018. (VII. 30.) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. október 25.

2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatti, 35435/0/A/32 hrsz-ú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **Moravcsik Alapítvány** (nyilvántartási szám: 01-01-0001957; székhely: 1083 Budapest, Balassa u. 6.; adószám: 19669072-2-42; képviseli: Dr. Simon Lajos) részére, foglalkozási rehabilitáció keretében – adománybolt, kávézó (szeszital forgalmazása nélkül) tevékenységek céljára, a mindenkori közös költség összegével megegyező, azaz **9.408,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi díjak összegén, a közös költség megfizetése alóli mentesüléssel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. október 25.

3.) a határozat 2.) pontjában megállapított bérleti díj feltétele, hogy

- a) a bérlő köteles a honlapján, sajtó megjelenésin a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni.
- b) a bérlő köteles legalább havi rendszerességű helyiség használatot 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 bérbeadásakor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. október 25.

4.) 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: 2018. október 25.

5.) 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: 2018. október 25.

6.) amennyiben a bérlő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, illetve a szakmai terve, szakmai beszámolója alapján nem bizonyított, hogy tevékenységét legalább részben Józsefváros érdekében végzi, 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: 2018. október 25.

7.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.-6.) 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 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. november 25.

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, 2018. október 16.



**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 ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY H.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



