

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

Előterjesztő: dr. Mészár Erika aljegyző

6.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. február 18-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 15. szám alatti, 38538/2 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület bérleti jogviszonyának elismerésére, székhelyhasználati hozzájárulás megadására**

Előterjesztő: dr. Mészár Erika aljegyző

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: székhelyhasználati hozzájáruló nyilatkozat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 15. szám alatti, 38538/2 hrsz-ú, 132 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség használója a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület (székhely: 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 30.; nyilvántartási szám: 01-02-0002751; adószám: 19657765-1-42).

A korábban a Magyar Állam tulajdonában álló helyiséget a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Fővárosi Kerületi Hivatal Igazgatási Osztálya 1991. augusztus 30-án kelt, 675/25/1991. számú határozatával (továbbiakban: határozat) igénybevette és kiutalta a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat részére, a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület elhelyezése céljára. Ezt követően a helyiség a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület részére birtokbaadásra került, azonban az Egyesület írásbeli bérleti szerződése nem lelhető fel.

Az ingatlan 1/2-ed arányú tulajdonjoga a vagyonátadás során 1995. november 6. napján került az Önkormányzat részére átadásra. Az Önkormányzat 2003. június 3. napjától az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.

A helyiség a Bláthy Ottó utcában, a Reguly Antal utca és a Benyovszky Móric utca közötti szakaszon helyezkedik el. A helyiség bejárata az udvarról nyílik, de utcai tájolású. A helyiségben nagy belmagasságú tanácsterem, két kisebb iroda, tároló, előtér, közlekedő, szociális helyiségek kaptak helyet. A tanácsterem belmagassága 3,7 m, a többi helyiség 2,8 m belmagasságú. A műanyagyszerkezetű bejárati ajtó és faszerkezetű ablakok, fix ráccsal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotban. A helyiségek padozata többnyire PVC-vel burkolt, a szociális helyiségek kerámia járólappal burkolatúak, közepes állapotúak. A falak festettek, a vizes részek csempével burkoltak. A mennyezeten kisebb beázás nyomai látszanak. A fűtést gázkonvektorok biztosítják, melegvizet előállító berendezés nem található. A helyiség önálló víz- és csatornabekötéssel nem rendelkezik. Az ingatlan általánosságban közepes állapotú, korszerűsítése indokolt. A helyiség alapterületeként a határozatban 142 m² szerepel, de a 2018. március 2-án készült értébecslés elkészítésekor készített felmérés szerint a valóságos alapterülete 132 m².

A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület a helyiség birtokbavételekor óvadékot nem fizetett, a helyiséget egyesületi tevékenység céljára (iroda, klub helyiség) használja. A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez. Ennek megfelelően a célok a következők: a működési területén állandó lakosok és itt vagyonérdekeltséggel rendelkező személyek érdekvédelme, a kulturális élet, a környezetvédelem szervezése, a közbiztonság segítése, együttműködés a hatóságokkal, a közlekedési rend felügyelete, a lakossági érdekek védelme a területen lévő gazdasági tevékenységgel szemben, illetve az érdekek összehangolása, egyeztetése, műemlékvédelem elősegítése, a területi egység és a terület eredeti arculatának megőrzése, illetve védelme, a jogelődök hagyományainak, emlékének és az általa létrehozott, épített környezetnek a gondozása, védelme, rendezvények szervezése, közösségi létesítmények létrehozása, fenntartása és üzemeltetése, ezzel összefüggésben a Tisztviselőtelep és a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület érdekeinek érvényesítése, kapcsolattartás a kerületi önkormányzattal.

A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesületet az Önkormányzat, illetve a vagyonkezelő folyamatosan bérlőként ismerte el, számára bérleti díjat számlázott, levelezéseiben bérlőként nevesítette.

A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület jelenleg havi 1.420,- Ft + ÁFA bérleti díj + 2.091,- Ft + ÁFA szemétszállítási díjat fizet az előírásnak megfelelően, a bérleti díj inflációval történő emelése az erre vonatkozó rendelkezések hiányában nem történt meg. Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesületnek nem áll fenn tartozása.

A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület kérelmet nyújtott be a JGK Zrt. felé annak érdekében, hogy:

- az Önkormányzat ismerje el a bérleti jogviszonyát bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg,
- a bérleti díj ráfordítás alapon kerüljön meghatározásra,
- az ingatlan székhelyként történő használatához járuljon hozzá.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 2. napján készített aktualizált, Bártfai László független ingatlanforgalmi szakértő által 2018. szeptember 19. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 42.600.000,- Ft** (fajlagosan: 322.727,- Ft/m²).

A 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat 8. pont a) alpontja alapján a helyiségben végzett tevékenységeket figyelembe véve az alap bérleti díj változtatható: a helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, iroda tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 213.000,- Ft.**

Az ingatlannal kapcsolatban felmerült átlagos üzemeltetési költség 13.774,- Ft/hó + Áfa.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy ismerje el a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület bérleti jogviszonyát 2003. június 03. napjától, egyúttal járuljon hozzá a bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idő kikötésével, az Egyesület kérelmében foglalt bérleti díj ajánlat alapján – figyelemmel az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységre - az üzemeltetési költség összegével megegyező, 2019. március 01. napjától 13.774,- Ft + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése mellett. Javasoljuk, hogy a Bizottság tekintszen el a bérleti szerződés közjegyzői okirattal történő kiegészítésétől a bérleti díj mértékére tekintettel.

A helyiség bérbeadása nem esik a pályázati kötelezettség alá, mert nem új bérbeadásról, hanem a meglévő jogviszony rendezéséről, elimeréséről dönt a Tisztelt Bizottság.

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület részére az ingatlan székhelyként történő használatához és annak a közhiteles nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérleti jogviszonyának rendezése az Önkormányzat érdeke, a felek jogai és kötelezettségei rögzítésre kerülnek a bérleti szerződésben.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a helyiség tekintetében az Egyesület bérleti jogviszonyának elismerése és a székhelyhasználathoz történő hozzájárulás. A helyiségbérleti szerződés megkötése az Önkormányzat költségvetését kedvezően befolyásolja, mivel a bérleti díj a korábbi összehoznál magasabb összegben kerül megállapításra. A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület a díjakat jelenleg is az előírásnak megfelelően fizeti.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi 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 bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 13. § (4) bekezdés c) pontja alapján a szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen: ha bérletet kér és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérletet ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérletet 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 bérbeadási 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 bérlet 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, az (5) bekezdés alapján A közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,-Ft-ot,
- b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.”

A civil szervezetek bírósági nyilvántartásáról és az ezzel összefüggő eljárási szabályokról szóló 2011. évi CLXXXI. törvény 21. § (1a) bekezdése alapján a székhelyhasználat igazolása

során a székhelyül szolgáló ingatlan tulajdonosának, vagy a további használat engedélyezésére való joggal rendelkező használójának az ingatlan székhelyként való használathoz való hozzájárulását tartalmazó, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát kell csatolni. Ha a szervezet a székhelyül szolgáló ingatlan tulajdonosa, a tulajdonjogát igazoló okirat másolatát kell a kérelemhez csatolnia.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. h) alpontja értelmében: „*Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, ...*”.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2019. (II. 18.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **elismeri** a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület (székhely: 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 30.; nyilvántartási szám: 01-02-0002751; adószám: 19657765-1-42) **bérleti jogviszonyát** a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 15. szám alatti, 38538/2 hrsz-ú, 132 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében 2003. június 3. napjától.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. február 18.

- 2.) a határozat 1.) pontjában foglaltak alapján, **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 15. szám alatti, 38538/2 hrsz-ú, 132 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó **bérleti szerződés megkötéséhez** a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesülettel (székhely: 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 30.; nyilvántartási szám: 01-02-0002751; adószám: 19657765-1-42) az alábbi feltételekkel:
 - a.) bérleti szerződés ideje: határozatlan idő, 30 napos felmondási idő kikötésével,
 - b.) tevékenység: iroda, klub tevékenység (az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó),
 - c.) bérleti díj mértéke 2019. március 01. napjától: az üzemeltetési költség összegével megegyező 13.774,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén,
 - d.) 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 vállalja a bérlő,
 - e.) eltekint a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. február 18.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérleti szerződés megkötésére a határozat 1-2.) pontja szerinti tartalmi elemek figyelembe vételével.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. február 28.

- 4.) felkéri a polgármestert, hogy a határozat mellékletét képező, székhelyhasználatra jogosító nyilatkozatot a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület bérlő részére adja ki.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. február 28.

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

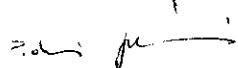
Budapest, 2019. február 12.



dr. Mészár Erika
aljegyző

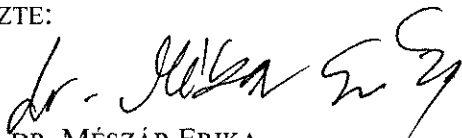
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



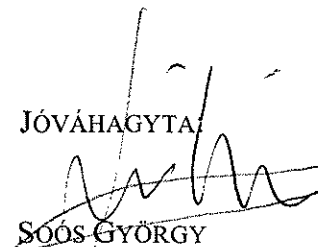
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANÁDA-RIMAN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

NYILATKOZAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42; képvisel: dr. Sára Botond) (a továbbiakban: Önkormányzat)

hozzájárulását adja

ahhoz, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest VIII. kerület, **38538/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 15.** szám alatt található utcai bejáratú, 132 m² alapterületű, önálló ingatlanra vonatkozóan a **Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület** bérlő (székhely: 1089 Budapest, Bíró Lajos 30.; nyilvántartási szám: 01-02-0002751; adószám: 19657765-1-42), az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján, a bérleti jogviszony időtartama alatt, székhelyet létesítsen, azt hivatalos irataiban megjelölje, valamint a székhely szerint illetékes Törvényszéken és hatóságoknál azt bejelentse.

A **Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület** az ingatlan felett tulajdonosi, illetve egyéb vagyoni jogokat nem gyakorolhat.

A székhely használat jogcíme: a **Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület** ../2019. (II. 18.) számú határozat alapján kötött bérleti szerződése.

Budapest, 2019. február

dr. Sára Botond
polgármester