

CSEFE ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztő neve: Kisfalu Kft.

51.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 10-i ülésére

Tárgy: Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesületének új bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó kérelme a Budapest VIII., Dobozi u. 7-9. szám alatti helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens Kisfalu Kft.

A napirendet nyilvános lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A bérbeadói jogok gyakorlását az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

Az Önkormányzat tulajdonát képező a Budapest VIII. 35381/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. Dobozi u. 7-9.** szám alatt található **159 m²** alapterületű, udvari földszinti, nem lakás célú irodahelyiség volt bérlője az **Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesülete** (székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 7-9. fszt.3. elnök: Török Szabó Erzsébet, Adószám: 18175921-1-42;) a 2008. szeptember 24-én kelt 2013. december 31. napjáig érvényes határozott idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget iroda céljára használja.

Az Egyesület a 2008. szeptember 24-i szerződés módosításkor 114.602,- Ft óvadékot fizetett.

A 2008. június 06-án kelt bérleti szerződés 6. pontjában foglaltak szerint az Egyesület részére kedvezményes bérleti (közös költség összegének megfelelő) díj került megállapításra, azzal, hogy évente szakmai beszámolót kell készíteni, amelyet az illetékes bizottsághoz kell benyújtani, és elfogadtatnia.

A szakmai beszámolókat az Egyesület minden évben rendszeresen benyújtotta. A Humánszolgáltatási Bizottság 232/2012. (VII. 18.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a bérleti szerződés módosítását a közös költség összegével egyező bérleti díjon, melyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 927/2012. (VII. 18.) számú határozatában elfogadott, de a bérleti szerződés módosítására már nem kerülhetett sor, mert az Egyesület bérleti szerződése bérleti díj hátralék miatt 2012. július 31. napjára felmondásra került.

Az Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesülete a bérleti díj hátralékot kamataival együtt 2012. augusztus 16-án és 22-én teljes mértékben kiegyenlítette. Ezt követően az Egyesület elnöke kérte a bérleti jogviszony helyreállítását a korábbi kedvezményes, közös költség összegének megállapításával.

A Humánszolgáltatási Bizottság 328/2012. (XI. 21.) számú határozatában javasolta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak a fenti helyiség tekintetében az Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesületével új bérleti szerződés megkötését a Budapest VIII. Dobozi u. 7-9. szám alatt található 159 m² alapterületű, udvari földszinti ingatlan tekintetében a forgalmi érték 6%-ának, azaz 99.500,- Ft/hó + Áfa összegével egyező bérleti díjon.

A Tisztelt Bizottság 1499/2012. (XII. 12.) számú határozatában hozzájárult a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítéséhez az Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesületével kedvezményes 99.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összesen történő megállapításával.

Az Egyesület elnöke azonban a bérleti szerződést nem kötötte meg 2013. márciusban ismét kérelmet nyújtott be, melyben az újonnan megállapított bérleti díj csökkentését kérte. Kérelmében előadja, hogy a bérleti jogviszony megszüntetésére nem a szervezetet tevékenysége, hanem a bérleti díj fizetési köte-

lezettség teljesítésének elmaradása miatt került sor. A szervezet fizetési kötelezettségeinek teljesítését nagymértékben nehezíti, hogy tevékenységét pályázati és egyéb támogatásokból tartja fenn, azok beérkezése ráhatással nem rendelkezik. A Közhasznú Egyesület önálló pénzbevételével nem rendelkezik, eddig semmiféle anyagi támogatást nem kaptak az Önkormányzattól. Bérleti díj ajánlata: **50.000,- Ft/hó + Áfa.**

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjának nyilvántartása szerint az Egyesületnek 2013. április 30. napjáig használati és egyéb díjtartozása nincs

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **21.516,- Ft/hó.**

A jelenlegi használati díj előírása: **33.173,- Ft/hó + Áfa.**

A 35381/0/A/3 hrsz-ú, 159 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek GRIFTON Property Kft. által 2012. október 3. napján készített Gódor László ingatlanforgalmi Szakértő által 2013. május 15-én aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvélemény szerinti forgalmi értéke: **19.900.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-nak figyelembevételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 8 %-a, azaz **132.667,- Ft/hó + Áfa.**

A 224/2012. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozat 23. pontja szerint a civil tevékenységet végző szervezetek új bérleti jogviszony létesítése esetén 6 %-al számolva: **99.500,- Ft/hó + Áfa.**

A 224/2012. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozat 21. a) pontja szerint a civil tevékenységet végző szervezetek esetén 4 %-al számolva: **66.333,- Ft/hó + Áfa.**

A 224/2012. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozat 21. b) pontja szerint a civil tevékenységet végző szervezetek esetén 2 %-al számolva: **33.166,- Ft/hó + Áfa.**

A Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. § (1) b.) pontja értelmében a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

A bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került.

A bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozat II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. 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. A Rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testületi határozatban foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

Képviselő-testületi határozat 9. pontja úgy rendelkezik, hogy a számított bérleti díj csupán irányadóként funkcionál, a bérleti díj az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető.

A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100%-ának figyelembevételével kerül megállapításra, az irodai tevékenységhez tartozó bérleti díjszorító 8 %.

A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat 23. pontja szerint civil szervezetek részére új bérbeadás esetén a bérleti díjszorító 6 %.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 15. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti helyiségre új bérleti jogviszony létesítésének engedélyezését az Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesülettel határozott időre 2018. december 31-ig, az általuk felajánlott

50.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, mivel az önkormányzati célokhoz és feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet éves beszámolóit korábban elfogadásra kerültek. A bérleti jogviszony megszüntetésére nem a szervezetet tevékenysége, hanem a bérleti díj fizetési kötelezettség teljesítésének elmaradása miatt került sor. A szervezet fizetési kötelezettségeinek teljesítését nagymértékben nehezíti, hogy tevékenységét pályázati és egyéb támogatásokból tartja fenn, azok beérkezésére ráhatással nem rendelkezik.

A bérleti jogviszony létesítésénél javasoljuk, hogy az önkormányzati célokhoz és feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetekre érvényes szabályok kerüljenek alkalmazásra azzal, hogy a következő éves beszámoló elfogadása esetén, a következő időszakra fizetendő bérleti díj mértéke, már a vonatkozó, hatályos képviselő-testületi határozatban foglalt következő bérleti díj kategóriának megfelelően kerüljön megállapításra.

A helyiségre a bérleti szerződés a Bizottság 1499/2012. (XII. 12.) számú határozata alapján már nem köthető meg, mert az Önkormányzat ajánlati kötöttsége, szerződéskötési kötelezettség megszűnt. A helyiség elhelyezkedése miatt a későbbi bérbeadás lehetősége korlátozott.

Az új bérleti jogviszony engedélyezése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Tisztelt Bizottság hatásköre az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdésén alapul.

Kérjük a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot az új bérleti jogviszony létesítéséhez történő hozzájárulásról szóló döntést meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../(... évhónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy a Humánszolgáltatási Bizottság javaslata alapján

- 1) hozzájárul új bérleti jogviszony létesítéséhez az **Európai SORS-TÁRSÁK Közhasznú Egyesületével** az ingatlan-nyilvántartásban a **35381/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 7-9.** szám alatti, 159 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú, udvari, földszinti nem lakás célú helyiség vonatkozásában **50.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén** történő megállapításával a határozathozatalt követő hónap 1. napjától, határozott időre 2018. december 31-ig, a határozat további pontjainak változatlanul hagyása mellett.
- 2) az 1) pontban megállapított bérleti díj feltétele, hogy a bérlő köteles
 - a) a honlapján, sajtó megjelenésein a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni.
 - b) a legalább havi helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadóóra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, tanácsadás) a Bérbeadót tájékoztatni, meghívót küldeni.
 - c) 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) minden év május 31. napjáig az előző éves tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját.
 - e) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.
- 3) A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására a hatáskörrel rendelkező bizottság (Humánszolgáltatási Bizottság) jogosult. Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság az első éves szakmai tervet és beszámolót elfogadta úgy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó képviselő-testületi határozatban foglalt a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj kerül megállapításra.

- 4) amennyiben a bérlő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, illetve a szakmai terve, szakmai beszámolója alapján nem bizonyított, hogy tevékenységét legalább részben Józsefváros érdekében végezi, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától, 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 224/2012. (VII.05.) számú Képviselő-testületi határozat 21. pontjában meghatározott eggyel magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.
- 5) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 15. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezett-ségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft

Határidő: 2013. június 10.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. május 28.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

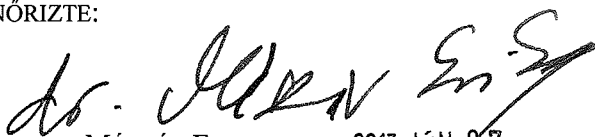
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

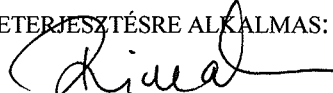
LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

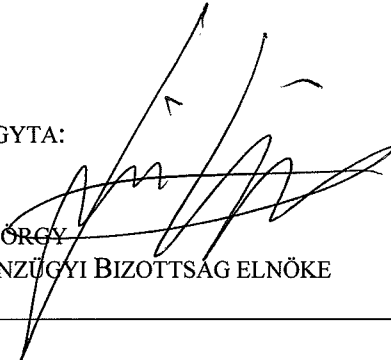
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2013 JÚN 07.

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS: 

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE