

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.1.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 17-i ülésére

Tárgy: Magyar Inviduálpaszichológiai Egyesület bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 3. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet (nyilvános/zárt) ülésen (kell/lehet) tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 34597/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Fiumei út 3. szám alatti, 68 m²** alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolású.

A **Magyar Inviduálpaszichológiai Egyesület** (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 56. V/57. Nyilvántartási száma: 11396; Képviselő: Szélesné Dr. Ferencz Edit) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez helyiségre, amelyet iroda, (országosan meghirdetett tanfolyamok, akkreditált képzések, önismereti pszichológiai tréningek) tevékenység céljára kíván használni. A kérelmező kedvezményes bérleti díj megállapítását kéri, amelynek céljából az Egyesület kérelmét a szakmai beszámolóját és az Egyesületre vonatkozó anyagokat javaslattételre megküldtük a szakmai tevékenység elbírálására a Humánszolgáltatási Bizottság elé.

A Humánszolgáltatási Bizottság a kérelmet 2013. március 18-án tárgyalta és az 50/2013. (III. 18.) számú határozatában az előterjesztés kiegészítését kérte, abban a kérdésben, hogy a megvalósítandó programok milyen mértékben járulnak hozzá a józsefvárosi polgárok életminőségének javításához, milyen módon vehetők igénybe részükről. Az Egyesület a kérelmét kiegészítette, melyet a Humánszolgáltatási Bizottság ismételten napirendjére vett és a 90/2013. (V. 21.) számú határozatában javasolta a helyiség kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadását, azaz 34.400,- Ft/hó + Áfa összegben.

II. Indokolás

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. július 26-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota felújítást igényel (salétromos falak, vakolatjavítás, tisztasági festés) rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség jelenleg üres, ezért a bérbeadása az Önkormányzat számára elsődleges.

III. Tényállás

A vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **19.074,- Ft/hó + Áfa.**

A 34597/0/A/2 hrsz-ú, 68 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségre a GRIFTON Property Kft által 2012. november 05-én készített Gódor László Ingatlanforgalmi Szakértő által 2013. június 06-án aktualizált Ingatlanforgalmi Szakvéleményben megállapított forgalmi értéke: **7.550.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 80 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %, azaz a számított bérleti díj összege: **40.267,- Ft/hó + Áfa**.

A 2013. június 06-án aktualizált értébecslés szerinti forgalmi értéke: 7.550.000,- Ft-ra csökkent, ezért a jelenlegi 6 %-kal számolt bérleti díj civil szervezetek részére történő új bérbeadás esetén az érvényben lévő 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat alapján: **30.200,- Ft/hó + Áfa**.

A Humánszolgáltatási Bizottság határozat hozatalának időpontjában a GRIFTON Property Kft által 2012. november 05-én készített értébecslés szerinti forgalmi értéke: 8.600.000,- Ft volt, amely szerint a civil szervezetek részére történő új bérbeadás esetén alkalmazott 6 %-os díjszorzóval megállapított bérleti díj: 34.400,- Ft/hó + Áfa.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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

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 kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, és a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Képviselő-testület határozatának 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 Képviselő-testület határozatának II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított helyiség esetén a helyiség ÁFA nélküli forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A 224/2012. (VII. 15.) számú Képviselő-testületi határozat 26. pontja szerint civil szervezetek részére új bérbeadás esetén a bérleti díjszorzó 6 %, amely évente a beszámoló elfogadásával együtt 4 %-ra, majd 2 %-ra, legvégül a közös költség mértékéig csökkenthető.

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.

V. Döntés tartalmának indoklása

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a **Magyar Inviduálpeszichológiai Egyesület** részére iroda (országosan meghirdetett tanfolyamok, akkreditált képzések, önismereti pszichológiai tréningek) céljára, határozott időre 2018. december 31-ig, **34.400,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását kedvezményes bérleti díjon, mert a helyiségre befolyó bérleti díj lényegesen magasabb, mint az Önkormányzatot terhelő közös költség összege, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzatnak, kiadásként havonta továbbra is közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos 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., 34597/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Fiumei út 3. szám** alatt található, 68 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31-ig, a **Magyar Inviduálpeszichológiai Egyesület** részére, iroda (országosan meghirdetett tanfolyamok, akkreditált képzések, önismereti pszichológiai tréningek) céljára, kedvezményes **34.400,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.
2. az 1) pontban megállapított bérleti díj feltétele, hogy a bérlő köteles
 - a honlapján, sajtó megjelenésein a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot támogatóként szerepeltetni.
 - a legalább havi helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadóóra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, tanácsadás) a Bérbeadót tájékoztatni, meghívót küldeni.
 - 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.
 - minden év május 31. napjáig az előző éves tevékenységéről szóló, az Önkormányzat által meghatározott tartalmú szakmai beszámolóját.
 - a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadásakor 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 a szakmai tervet és beszámolót elfogadta úgy a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj az adott évre is érvényben marad.
4. amennyiben a bérlő a fenti kötelezettségeinek nem tesz eleget, illetve a szakmai terv, 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 összegre 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 kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. június 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

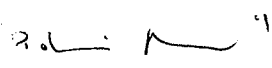
Budapest, 2013. június 7.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

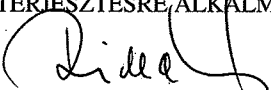
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

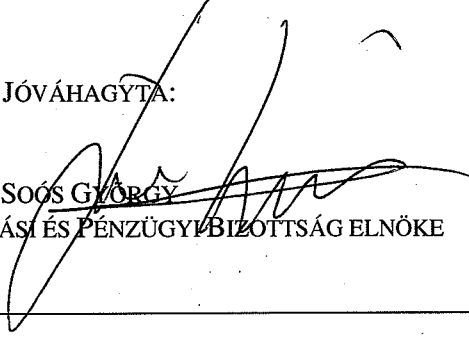

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚN 11.

BETERIESTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE