



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslatt az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjának 2020. évre történő engedélyezéséről szóló határozat módosítása

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *igényel Jelen*

JOGI KONTROLL: *1 M N G*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozata alapján felülvizsgálatra kerültek a 2020. évben a Józsefvárosban civil tevékenységet végző szervezetek és bérleti szerződésük. A fenti határozatban szereplő szempontok alapján összeállított 2019. évi szakmai beszámolókat, és a 2020. évre vonatkozó szakmai terveket az alább felsorolt civil szervezetek nyújtották be.

A **Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság 34/2020. (IX. 22.)** számú határozatában a táblázatban feltüntetett szervezetek által benyújtott szakmai beszámoló és szakmai tervet elfogadta, egyúttal a fenti szervezetek részére továbbra is javasolta a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságnak ezen kedvezményes bérleti díj fenntartását.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 40/2021. (I.28.) számú határozatában úgy döntött, hogy:

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A. szám alatt bérelt 36274/0/A/2 hrsz.-ú 94 m² alapterületű, valamint 36274/0/A/3 hrsz.-ú 165 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a Ferencvárosi Football Club Egyesület részére a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig tartó időszakban a bérleti díjnak a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában **41.640,- Ft/hó**) **összegével megegyező mértékű bérleti díj + ÁFA** összegben történő megállapításához a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett. A bérlő a hozzájárulás megtagadása miatt 2020. január 1. napjától a bérleti szerződésében megállapított és a bérleti szerződés rendelkezései szerinti összegű bérleti díjat köteles fizetni.**
- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter u. 65. szám alatt bérelt 36128/3/A/57 hrsz.-ú 58 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Fiala Üvegművészek Egyesülete részére a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig tartó időszakban a bérleti díjnak a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában **15.370,- Ft/hó**) **összegével megegyező mértékű bérleti díj + ÁFA** összegben történő megállapításához a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett. A bérlő a hozzájárulás megtagadása miatt 2020. január 1. napjától a bérleti szerződésében megállapított és a bérleti szerződés rendelkezései szerinti összegű bérleti díjat köteles fizetni.**
- 3.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 112. szám alatt bérelt 35491/0/A/38 hrsz.-ú, 193 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Szigony-útítárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft. részére a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig tartó időszakban a bérleti díjnak a **mindenkori közös költség** (a határozathozatal időpontjában **34.638,- Ft/hó**) **összegével megegyező mértékű bérleti díj + ÁFA** összegben történő megállapításához a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett. A bérlő a hozzájárulás megtagadása miatt 2020. január 1. napjától a bérleti szerződésében megállapított és a bérleti szerződés rendelkezései szerinti összegű bérleti díjat köteles fizetni.**

A döntést a polgármester a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. előterjesztése alapján hozta meg a polgármester arra való hivatkozással, hogy a fenti szervezetek határidőn túl nyújtották be szakmai beszámolójukat és szakmai tervüket. A 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 27. pontja szerint a szervezeteknek a szakmai tervüket minden év március 15-ig, míg a szakmai beszámolójukat május 31-ig kell megküldeniük. A fentiekhez képest **Ferencvárosi Football Club Egyesület** beszámolóját 2020. július 20. napján, a **Fiala Üvegművészek Egyesülete** beszámolóját 2020. június 11. napján, a **Szigony-útítárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft.** beszámolóját 2020. június 12. napján nyújtotta be. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a szervezetek kedvezményes bérleti díjának megállapítására irányuló előterjesztését első ízben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. október 29-ei ülésére terjesztette elő. Amennyiben a fenti döntéssel azonos tartalommal születik ekkor a döntés még nem okozott volna aránytalan sérelmet a bérlőknek.

Tekintettel azonban arra, hogy a döntés már 2021-ben született meg, a fenti szervezetekre aránytalan terhet róna, ha a 2020. évi bérleti díj előírásait egyszerre és visszamenőlegesen változtatná meg az önkormányzat, így **javasoljuk** a 40/2021. (I.28.) számú polgármesteri döntés 1-3.) pontok visszavonását, és a kedvezmény megadását a fenti szervezetek részére is.

A kedvezmény biztosítása az alábbi szervezetek bérleti szerződéseit érinti:

sorszám	Név	Adószám	Székhely	Bérleti szerződés időtartama	Bérlemény Cím/hrszt/ alapterület
1.	Ferencvárosi Football Club Egyesület képviseli: Nagy Lajos László	18197567-1-13	2194 Tura, Vasút u. 9.	2015.07.07. - 2025.12.31.	Üllői út 66/A. 36274/0/A/2 94 m ² Üllői út 66/A. 36274/0/A/3, 165m ²
2.	Fiatalkövészművészek Közhasznú Egyesülete képviseli: Szántó Tamás	18772786-1-42	1085 Budapest, Kőfaragó u. 10.	2014.10.13. - határozatlan	Práter u. 65. 36128/3/A/57, 58 m ²
3.	Szigony-útjárás a Komplex Pszichoszociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft. képviseli: Gordos Erika Julianna	14610561-1-42	1083 Budapest, Práter u. 44.	2014.07.28. - határozatlan	Baross u. 112. 35491/0/A/38, 193 m ²

A kedvezmény biztosításával a szervezetek 2020. évi előírásai az alábbiak szerint alakulnak:

Ferencvárosi Football Club Egyesület által bérelt **Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A.** szám alatt található **36274/0/A/2 hrsz.-ú 94 m²** alapterületű helyiségre a CPR Vagyonértékelő Kft. által 2019. november 7.napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. július 21. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke 13.930.000,- Ft. (1 m²-re eső forgalmi érték 148.191-Ft.) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 69.650,- Ft/hó + ÁFA.**

Ferencvárosi Football Club Egyesület által bérelt **Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A.** szám alatt található **36274/0/A/3 hrsz.-ú 165 m²** alapterületű helyiségre a CPR Vagyonértékelő Kft. által 2019.október 29. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. július 21. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke 91.680.000,-Ft. (1 m²-re eső forgalmi érték 555.636-Ft.) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 458.400,- Ft/hó + ÁFA.**

Fiatl Üvegművészek Egyesülete által bérelt **Budapest VIII. kerület, Práter u. 65.** szám alatt található **36128/3/A/57 hrsz.-ú 58 m²** alapterületű helyiségre a CPR Vagyonértékelő Kft. által 2019.október 21. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. július 2. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke 16.460.000,- Ft. (1 m²-re eső forgalmi érték 283.793-Ft.) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 82.300,- Ft/hó + ÁFA.**

Szigony-útitárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft. által bérelt **Budapest VIII. kerület, Baross u. 112.** szám alatt található **35491/0/A/38 hrsz.-ú, 193 m²** alapterületű helyiségre a CPR Vagyonértékelő Kft. által 2019.október 23. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2020. június 26. napján aktualizált értékbecslése szerint a helyiség forgalmi értéke 95.450.000,- Ft. (1 m²-re eső forgalmi érték 494.560-Ft.) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval **számított bérleti díj 477.250,- Ft/hó + ÁFA.**

sor-szám	Név	Bérlemény Cím/hrszt/ alapterület	Számított havi nettó bérleti díj Ft	Bruttó bérleti díj hátralék 2021. 01. 31-ig Ft	Javasolt havi nettó bérleti díj (a közös költséggel egyező összegű) Ft
1.	Ferencvárosi Football Club Egyesület	Üllői út 66/A. 36274/0/A/2 94 m ² Üllői út 66/A. 36274/0/A/3, 165m ²	69.650,-Ft/hó 458.400,-Ft/hó	83.828,-Ft	52.000,-Ft/hó
2.	Fiatl Üvegművészek Közhasznú Egyesülete	Práter u. 65. 36128/3/A/57, 58 m ²	82.300,-Ft	0,-Ft	18.386,-Ft/hó
3.	Szigony-útitárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft.	Baross u. 112. 35491/0/A/38, 193 m ²	477.250,-Ft	0,-Ft	45.180,-Ft/hó

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a fenti táblázatban szereplő civil szervezetek részére a kedvezményes bérleti díj 2020. évre történő fenntartásához, a bérleti szerződésekben szereplő egyéb feltételek változtatlanul hagyása mellett, tekintettel arra, hogy az elfogadott beszámolók alapján a fenti szervezetek a helyiségben havonta legalább 8 alkalommal folytatnak tevékenységet, és az Önkormányzat a továbbiakban is folyamatos bevételhez jut, amely fedezi a számára előírt közös költséget, továbbá a civil szervezetek tevékenységükkel segítik az Önkormányzatot kötelezően ellátandó feladatai elvégzésében. A 40/2021. (I.28.) számú polgármesteri döntés óta két civilszervezet a teljes tartozását kiegyenlítette, így velük szemben nem áll már fenn kizáró ok.

A hátralékkal rendelkező szervezet részére azzal a kikötéssel javasoljuk a kedvezményes bérleti díj megadását, hogy a hátralékot a határozatról szóló tudomásszerzéstől számított 15 napon belül köteles kiegyenlíteni.

II. A betérjesztés indoka

A kedvezményes bérleti díj engedélyezése bérbeadási döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kedvezményes bérleti díj engedélyezésével az Önkormányzat plusz bevételhez nem jut, azonban a megállapított bérleti díj fedezi a helyiségek után megfizetett közös költség összegét, továbbá a civil szervezetek tevékenységükkel segítik az önkormányzatot feladatai ellátásában.

A döntés az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét csökkenti, a kedvezményes bérleti díj az érintett szervezetek számára nyújtott közvetett támogatásnak minősül. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása.

A Képviselő-testületi határozat 26. c) pontja értelmében 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 a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összegben határozhatja meg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.

A Képviselő-testületi 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.

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (.....) számú határozata

az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjának 2020. évre történő engedélyezéséről szóló határozat módosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester 40/2021. (I.28.) számú határozatának 1.) -3.) pontjait **visszavonja.**
- 2) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A. szám alatt bérelt 36274/0/A/2 hrsz.-ú 94 m² alapterületű, valamint 36274/0/A/3 hrsz.-ú 165 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a Ferencvárosi Football Club Egyesület részére a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig tartó időszakban a bérleti díjnak a mindenkori közös költség (a határozathozatal időpontjában 52.000,-Ft/hó) összegével megegyező mértékű bérleti díj + ÁFA** összegben történő megállapításához a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett..
- 3) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 65. szám alatt bérelt 36128/3/A/57 hrsz.-ú 58 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Fialat Üvegművészek Egyesülete részére a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig tartó időszakban a bérleti díjnak a mindenkori közös költség (a határozathozatal időpontjában 18.386,-Ft/hó) összegével megegyező mértékű bérleti díj + ÁFA** összegben történő megállapításához a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett.
- 4) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 112. szám alatt bérelt 35491/0/A/38 hrsz.-ú, 193 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Szigony-útitárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft. részére a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig tartó időszakban a bérleti díjnak a mindenkori közös költség (a határozathozatal időpontjában 45.180,-Ft/hó) összegével megegyező mértékű bérleti díj +**

ÁFA összegén történő megállapításához a közüzemi és különszolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége mellett.

- 5) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy tájékoztassa a bérlőket a határozat 2.)-4.) pontjaiban foglaltakról, azzal, hogy a 2.) pontjában foglalt hozzájárulás abban az esetben hatályosul, ha a bérlő a tájékoztatás átvételétől foglalt legkésőbb 15 napon belül valamennyi esetlegesen fennálló tartozását rendez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 5.) pont esetében 2021. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2021. február 15.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

