



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati kiírására**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti 35361/0/A/36 és 35361/0/A/37** helyrajzi számú, 97 m<sup>2</sup> + 44 m<sup>2</sup>, összesen 141 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, műszakilag összefüggő nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

A társasházban összesen 40 db albetét került kialakításra. Ebből önkormányzati tulajdonban van 5 db albetét, amelyből 2 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, az önkormányzati tulajdoni hányad 987/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A 36361/0/A/36 hrsz-ú helyiség 2017. január 3-án, a 36361/0/A/37 hrsz-ú helyiség 2018. február 15. napján került birtokbavételre, azóta nem kerültek hasznosításra. A helyiségek versenyeztetési eljárásról történő meghirdetésére legutóbb a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 590/2019. (VI.03.) számú határozata alapján kerültek, azonban a pályázó hiányában a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 847/2019. (VIII.12.) a pályázati eljárást érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította.

Összességében a két egymás melletti összenyitott helyiségek jó műszaki állapotúak, üzlethelyiség besorolással, rendeltetésszerű használatra alkalmasak. A 35361/0/A/36-os hrsz-ú albetét a 35361/0/A/37-es albetétből közelíthető meg, Az üzlethelyiségben a vízóra és gépészeti egységek a földszinten kerültek kiépítésre, a fűtésről gondoskodó gázcirkóval. A légtechnika és a villanybojler a galérián található. Az üzlettér mögött alacsonyabb a belmagasság, ahol vízeshelyiségek és teakonyha lett kialakítva.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége az ingatlanokra vonatkozóan **15.294,- Ft/hó és 7.104,- Ft/hó, összesen a két helyiségre: 22.398,- Ft/hó.**

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2019. május 21. napján készített és Bártfai László igazságügyi szakértő által 2019. május 22-én ellenjegyzett, majd 2020. október 29-én aktualizált értékbecslés szerint a 35361/0/A/36-os hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke **55.530.000,- Ft** (572.523,- Ft/m<sup>2</sup>), a 35361/0/A/37-es hrsz.-ú helyiség forgalmi értéke **24.010.000,- Ft** (545.664, - Ft/m<sup>2</sup>), **összesen: 79.540.000,- Ft.**

A **Magyarországi Református Egyház Kallódó Ifjúságot Mentő Missziója** (székhely: 2465 Ráckeresztúr, Rákóczi Ferenc utca 45.; adószám: 18487088-1-07; képviseli: Victorné Erdős Eszter), valamint a **Válaszút a Szenvedélybetegekért Alapítvány** (székhely: 1122 Budapest, Krisztina körút 5.; adószám: 18214806-2-43; nyilvántartási szám: 01-01-0011256; képviseli: dr. Jácsik Éva) közös kérelmet nyújtottak be a helyiség bérbevételére. Kérelmükben előadták, hogy az MRE KIMM több mint 35 év foglalkozik a szenvedélybetegekkel, a szervezet széles spektrumot felölelő szolgáltatást nyújt fiataloknak, függőknek és hozzátartozóiknak (prevenció, alacsonyküszöbű és nappali ellátás, elterelés, tini- és felnőttrehabilitációs otthon, egyéni konzultációk, utógondozás, támogatott lakhatás, hozzátartozói csoportok, józan kávézó). A Válaszút a Szenvedélybetegekért Alapítványt az MRE KIMM hozta létre, amely 2015-ben nyitotta meg az ADNA Cafét. A kávézó küldetése: olyan tér biztosítása a fiataloknak, ahol alkohol- és szermentesen tudják eltölteni szabadidejüket. A kávézó eddig a IX. kerületben működött, azonban a folyamatosan emelkedő bérleti díjak miatt be kellett zárni. A kávézó lehetőséget ad a kerületi iskolák számára preventív programok, kihelyezett osztályfőnöki órák lebonyolítására, valamint az 50 órás közösségi munka elvégzésére is alkalmas. Emellett kiállítási teret biztosít fiatal művészeknek számára. A kávézó önkéntesekkel tud működni, mivel fizetőképes vendégkört nem tud megcélózni. A kérelmezők egy közösségi klubhelyiséget kívánnak működtetni a fenti célokat figyelembe véve. Kérték, hogy a civil szervezetekre vonatkozó kedvezményes bérleti díj megállapítását engedélyezzék számára.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében, abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, amely nem lehet kevesebb 50%-nál. A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a forgalmi érték 100%-a figyelembevételével, a Kt. határozatban nem nevesített egyéb tevékenységekhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számított bérleti díj összege **397.700,- Ft/hó + ÁFA.**

A Kt. határozat 26. pontja szerint Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:

- a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4%-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,

- b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2%-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- c) a bérleti díj mértéke a mindenkor 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.
- d.) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérléménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

A 27. pont alapján a kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.

A 28. pont szerint 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 bérléményben folytatandó tevékenység gyakoriságára vonatkozó nyilatkozata alapján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a megjelölt helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. állásfoglalása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **javasolja a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti 35361/0/A/36 és 35361/0/A/37 helyrajzi számú, 97 m<sup>2</sup> + 44 m<sup>2</sup>, összesen 141 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, műszakilag összefüggő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírását, az alábbiak szerint:**

A pályázat célja a **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti 35361/0/A/36 és 35361/0/A/37 helyrajzi számú, 97 m<sup>2</sup> + 44 m<sup>2</sup>, összesen 141 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, műszakilag összefüggő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása.**

A minimális bérleti díj összege: **397.700,- Ft/hó + ÁFA.**

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

- a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszerpont esetén: 1-10 pont. Részszerpontként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható

pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszerpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj legalább 397.700,- Ft/hó + ÁFA. A részszerpont súlyszáma: 9.

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó.

Kiíró a Pályázó által előre megfizetni vállalt bérleti díjak tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj egy összegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszerpont súlyszáma: 1.

Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely közösségi tér létrehozására irányul és amely egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése, szociális tevékenység, köznevelés, képzés, képességfejlesztés, kulturális, művészeti tevékenység folytatására irányul. A helyiségben kiegészítő tevékenységként vendéglátási tevékenység (szeszárusítás nélkül) folytatható.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

Kiíró kiköti, hogy a leendő bérlő köteles:

- a honlapján, sajtó megjelenéseiben az 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 bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton legalább egy éve bejegyzett és működő szervezet vehet részt. Amennyiben a szervezet az első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási 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), c) vagy d) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Kiíró kiköti, hogy az ajánlattevőnek a pályázathoz olyan szakmai beszámolót kell benyújtania arról, hogy milyen tevékenységet folytat, vagy folytatna a helyiségben, amely kitér arra, hogy a szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el hátrányos helyzetű, nehéz sorsú fiatalok társadalmi felzárkózását segítő, közösségfejlesztő tevékenység tevékenységét.

Kiíró a bérbeszámítás lehetőségét kizárja.

A pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ

Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon javasoljuk közzétenni.

## **II. A beterjesztés indoka**

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiség nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges.

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

A döntés célja a helyiségre vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírása, mivel a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, a bérbeadással a helyiség állaga nem romlana tovább, bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint még plusz bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása a pályázat érvényessége és eredményessége esetén pozitívan befolyásolja a 2021. évi bérleti díj bevételt.

## **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 szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a 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 hirdet 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés ab) alpontja szerint a Bizottság a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalában.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

A versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) tartalmazza, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi joggyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 7. pontja értelmében: a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50%-nál. A Kt. határozat alapján a Kt. határozatban nem nevesített egyéb tevékenységekre a bérleti díj szorzó 6%.

A Kt. határozat 26. pontja szerint Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:

- a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4%-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2%-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- c) 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.
- d.) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérléménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

A Kt. határozat 27. pontja az alábbiakat tartalmazza:

- a) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.
- b) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen:
  - ba) honlapján, sajtómegjelenéseiben szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,

- bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, közösségi portál profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet.
  - bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.
  - bd) az előző évi tevékenységéről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig.
  - be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.
- c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:
- ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV. 12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
  - cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
  - cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

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.

A Kt. határozat 29. pontja szerint 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 célokhöz 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. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

A Kt. határozat 30. pontja alapján az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhöz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

#### Mellékletek:

1. sz. melléklet: értékbecslések és aktualizálásaik

2. sz. melléklet: pályázati dokumentáció

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2020. (XII.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati kiírásáról**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti 35361/0/A/36 és 35361/0/A/37 helyrajzi számú, 97 m<sup>2</sup> + 44 m<sup>2</sup>, összesen 141 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, műszakilag összefüggő nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához.**
- 2.) **elfogadja a határozat mellékletét képező Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7. szám alatti 35361/0/A/36 és 35361/0/A/37 helyrajzi számú, 97 m<sup>2</sup> + 44 m<sup>2</sup>, összesen 141 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, műszakilag összefüggő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázati dokumentációt az alábbi feltételekkel:**
  - a.) a minimális bérleti díj összege: **397.700,- Ft/hó + ÁFA,**
  - b.) a pályázat bírálati szempontja:
    - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
    - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)
  - c.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely közösségi tér létrehozására irányul és amely egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése, szociális tevékenység, köznevelés, képzés, képességfejlesztés, kulturális, művészeti tevékenység folytatására irányul. A helyiségben közösségi tér mellett vendéglátási tevékenység (szeszárusítás nélkül) folytatható.
  - d.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
  - e.) Kiíró kiköti, hogy a leendő bérlő köteles:
    - a honlapján, sajtó megjelenéseiben az 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 bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytatni.
  - f.) Kiíró kiköti, hogy a pályázaton legalább egy éve bejegyzett és működő szervezet vehet részt. Amennyiben a szervezet az 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), c) vagy d) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

- g.) Kiíró kiköti, hogy az ajánlattevőnek a pályázathoz olyan szakmai beszámolót kell benyújtania arról, hogy milyen tevékenységet folytat, vagy folytatna a helyiségben, amely kitér arra, hogy a szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el tevékenységét.
  - h.) Kiíró a bérbeszámítás lehetőségét a bérleti jogviszony időtartama alatt kizárja.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy az eredményre vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2021. március 31.

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

Budapest, 2020. november 23.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök