

Előterjesztő: Kisfalu Kft

32.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 7-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 17. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 17.** szám alatti, **36466/0/A/3** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinten elhelyezkedő, **18 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel. A helyiségben ideiglenes szerkezetű galéria található, így a teljes hasznos alapterület **31 m<sup>2</sup>**.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. április 15-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség megfelelő állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtott be Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó (székhely: 1088 Budapest, József krt. 8. III. 4.; nyilvántartási száma: 3311287; adószáma: 76760565-1-42) ruházati és cipő bolt üzemeltetése céljára. A helyiségben szeszárusítást nem kíván végezni. Bérleti díj ajánlatot nem tett.

A kérelmező a vállalkozói igazolvány szerint ruházati és lábbeli kereskedelem mellett, édesség-kiskereskedelmi tevékenységet végezhet.

#### II. Indokolás

A helyiség bérbeadása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

#### III. Tényállás

A vizórási helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **4.349,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2013. augusztus 30-án készített értékbecslése szerint a 36466/0/A/3 hrsz-ú, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 6.400.000,- Ft.**

A kérelemre történő bérbeadás esetén a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó szorzó 8 %, az így számított havi nettó bérleti díj: **42.667,- Ft.**

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 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 kell meghatározni, ennek összege **5.120.000,- Ft.** Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **számított bérleti összeg: 34.133,- Ft/hó + Áfa.**

A fenti címen lévő helyiség az utca felől közelíthető meg, üzlettérből és vizesblokkból áll. A teljes üzlettér fölött faszerkezetű galéria van. A földszint 2,6 m, a galéria 2,4 m belmagasságú. A bejárat fa- és fémszerkezetű portál, üvegezett tolóajtóval, osztott fémredőnyvel, közepes állapotú. A padozat

beton, járólappal burkolva, a galérián szőnyegpadló borítás. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, a vizes helyiség csempézettek, közepes állapotúak. A helyiségben gépészeti berendezés és hőleadó nincs.

#### **IV. Jogsabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) b) pontja határozza meg. A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyzetési eljárást kell alkalmazni.

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.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése alapján új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő 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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. 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 helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a kereskedelmi tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 14. § (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 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyzetési eljárásokról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyzetési Szabályzatát a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyont versenyzetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.

A Versenyzetési Szabályzat 29. pontja értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. határozat II. fejezet 7. pontja értelmében, a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyzetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. A Képviselő-testület 7. pontja értelmében amennyiben a

pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a.

A pályázat megjelentetésével kapcsolatban kb. 160.000,- Ft hirdetési költség felmerülése lenne várható abban az esetben, ha az Önkormányzat a felhívást napilap, hirdetési újság útján is közzétenné, ezért tapasztalataink alapján nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését. A pályázati felhívást közzé tesszük a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

#### V. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Budapest VIII., Somogyi B. u. 17. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 36466/0/A/3 hrsz-ú, 18 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadását a kérelmet benyújtó Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó részére, ruházat és cipő kereskedelmi üzlet céljára, a számított bérleti díjnak megfelelő 42.667,- Ft/hó + Áfa bérleti díjon. Azért javasoljuk a helyiség kérelemre történő bérbeadását, mert így a pályázaton meghirdetett bérleti díjnál magasabb bérleti díj kérhető, a bérleti szerződés megkötése rövid határidővel realizálható. Eredményes pályázat esetében a bérleti szerződés megkötése, a közzététel időtartama, a pályázat bírálata és eredményének megállapítása miatt 2014. elejére várható.

Nem javasoljuk a helyiség bérbeadására pályázat kiírását az előzőeken túl a helyiség alapterületére tekintettel.

#### VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

#### A VERZIÓ

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., 36466/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 17.** szám alatti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, galériás nem lakás célú helyiség bérbeadásához **Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó** részére, határozott időre, 2018. december 31. napjáig, ruházati és cipő kereskedelmi üzlet céljára, **42.667,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

VAGY

#### B VERZIÓ

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) nem járul hozzá, a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 17.** szám alatt található, 36466/0/A/3 hrsz-ú utcai bejáratú, földszinti 18 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához **Varga Andrea Virág egyéni vállalkozó** részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Somogyi B. u. 17.** szám alatt található, 36466/0/A/3 hrsz-ú utcai bejáratú, földszinti 18 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására **34.133,- Ft/hó + Áfa minimális bérleti díj összegben.**
- 3.) a Bizottság felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.
- 4.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2013. október 14.

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. szeptember 27.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 OKT 01

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE