

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

31.sz. napirend
Pdr

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai P. u. 12. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36455/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai P. u. 12. szám alatti, 33 m²** alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. február 09-én vette birtokba. A helyiség felújított, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiséget az előző bérlő (kozmetika) felújított és karbantartott állapotban adta vissza.

Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 34479118; adószáma: 66375618143; vállalkozás kezdete: 2013. szeptember 26.) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti nem lakás célú üzlethelyiség, fodrászat, kozmetika, műkörm tevékenység céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. Az egyéni vállalkozói igazolványban csupán a gyermek-, női és férfi fodrászat tevékenységi kör szerepel.

II. A betervezés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

A vízőrás nem lakás célú helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: **10.512,- Ft/hó.**

Az Önkormányzat Ingatlanvagyon-kataszterének nyilvántartása szerint a Budapest VIII. Gyulai P. u. 12. szám alatti, 36455/0/A/1 hrsz-ú, 33 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség **becsült értéke: 7.235.000,- Ft.**

A kérelemre történő bérbeadás esetén a helyiségben végezni kívánt lakossági kisipari szolgáltatási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, az így számított havi **nettó bérleti díj: 36.175,- Ft.**

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozat 8. a.) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett havi **nettó bérleti díj: 25.323,- Ft/hó.**

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 **5.788.000,- 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 nettó bérleti összeg: 38.587,- Ft/hó.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Nem javasoljuk a helyiség kérelemre történő bérbeadását tekintettel arra, hogy a helyiség a Palota-negyed területén van, és elhelyezkedéséből adódóan a nyilvános egyfordulós pályázat kiírása előnyösebb az Önkormányzat számára.

Nem javasoljuk a bérbeadást Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó részére azért sem, mivel az egyéni vállalkozói igazolványban csupán a gyermek-, női és férfi fodrászat tevékenységi kör szerepel, azonban a helyiséget fodrászat, kozmetika, műköröm tevékenység céljára kívánná hasznosítani, így valószínűsíthetően a helyiség egy részét kiadná.

Javasoljuk a Budapest VIII., Gyulai P. u. 12. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 36455/0/A/1 hrsz-ú, 33 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, 38.587,- Ft/hó + Áfa minimális bérleti díj összegén.

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 közzétesszük 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 vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

A felhívás közzétételére 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 vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a helyiség a Palota-negyed területén helyezkedik el, vélelmezhető, hogy a pályáztatással magasabb bérleti díjon kerülhet majd bérbeadásra, és szélesebb körben hívható fel az érdeklődők figyelme a helyiségre, továbbá minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és pályázat révén a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető.

Amennyiben a helyiségre kiírt nyilvános pályázat eredménytelen, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota romlik a kihasználatlanság miatt.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja a 2013. évre tervezett bérleti díj bevételi előirányzat teljesülését.

A nem lakás célú helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet

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 versenyeztetési 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 lakossági kisipari szolgáltatási tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A nettó 25 Mft forgalmi értéket el nem érő, legalább 12, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből 30 %-kal csökkenthető.

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 egyoldali kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírni.

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési 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 versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.

A Versenyeztetési 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, versenyeztetés 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a nem lakás célú 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.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII., 36455/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai P. u. 12.** szám alatti, **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához **Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó** részére.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Gyulai P. u. 12.** szám alatt található, 36455/0/A/1 hrsz-ú utcai bejáratú, földszinti **33 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására **38.587,- 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 Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti 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.

VAGY

B VERZIÓ

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., 36455/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gyulai P. u. 12.** szám alatti, **33 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához **Kebede Yetnayet Mammo egyéni vállalkozó** részére határozott időre, 2018. december 31. napjáig, fodrászat céljára, 36.175,- Ft/hó + Áfa bérleti + különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) nem járul hozzá az 1.) pont szerinti bérleti szerződés kozmetika és műköröm építés tevékenységekre történő megkötéséhez.
- 3.) 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.

Felelős: Kisfalu Kft, ügyvezető igazgatója

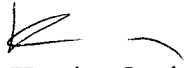
Határidő: 2013. november 04.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

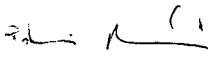
Budapest, 2013. október 17.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

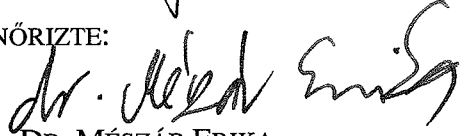
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

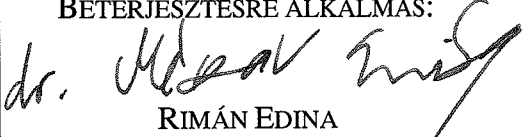
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

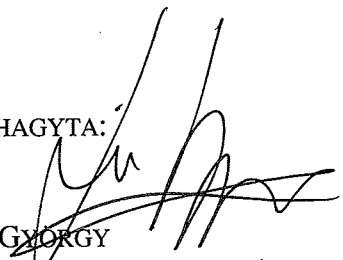
2013 OKT 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE