

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

57
.....!.....!sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

Tárgy: és a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Rákóczi út 25. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szabó Gergely referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Rákóczi út 25.** szám alatti, **36506/0/A/40** hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti **55 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája 2014. augusztus 5-én vette birtokba, a birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, és rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.000,- Ft/hó.**

Tárgyi helyiségre az alábbi bérbevételi kérelmek érkeztek.

magánszemély (HB-118/20/2014) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség zöldség-gyümölcs kiskereskedelem (szeszárosítással) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemben az ügyfél úgy nyilatkozott, hogy a bizottsági határozatot követően 5 napon belül csatolja a vállalkozói igazolvány másolatát. 2014. június 17-étől munkanélküli és a Munkaügyi Hivatal vissza nem térítendő pályázatával szeretné kezdő vállalkozását megvalósítani. Ezen felül vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását, a bérleti díj **50.000,- Ft/hónap** + **Áfa** összegben történő megállapítása esetén. Kérelméhez becsatolt egy árajánlatot 723.852,- Ft összegben.

A **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** (székhely: 1135 Budapest, Lehel u. 38.; cégjegyzékszám: 01-09-918484; képviseli: Dr Márton Mátyás ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez, a fenti helyiség rétes bolt (szeszárosítás nélkül) céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelemben az ügyfél úgy nyilatkozott, hogy vállalja a helyiség saját költségen történő felújítását, a bérleti díj **87.600,- Ft/hónap** + **Áfa** összegben történő megállapítása esetén. Árajánlata 3,8 millió forint összegű beruházásról szól. Benyújtásra került továbbá egy képes referencia anyag arról, hogyan nézett ki a cég XIII. kerületi székhelyűl szolgáló bolt annak felújítása és átalakítása előtt. A fenti helyiséget ehhez hasonlóan, magas színvonalon kívánják felújítani.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá társasági adóbevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása értelmében a benyújtott árajánlatok alapján a bérbeadóra tartozó munkák összege esetében

Elektromos szerelési munkák
Festés-mázolás
Nyílászáró felújítás
Burkolat javítás

bruttó 464.669,- Ft (365.881,- Ft + Áfa),

a RÉTESBOLT Anno 1926 Kft. esetében

Elektromos szerelési munkák

Fal javítás, vakolás, festés,

Burkolatok

Nyílászárók felújítása

Vízvezeték szerelési munkálatok

bruttó 1.890.671,- Ft (1.488.717,- Ft + Áfa).

A Grifon Property Kft. által 2013. augusztus 23-án készített, 2014. október 20-án aktualizált értékbecslése szerint a 36506/0/A/40 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, utcai bejaratú, földszinti helyiség forgalmi értéke: **12.400.000,- Ft.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével : **magánszemély** kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt helyiség zöldség-gyümölcs kiskereskedelem (szeszárúsítással) tevékenységhez tartozó 10 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **103.333,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** kérelmére történő bérbeadás esetén végezni kívánt rétes bolt (szeszárúsítás nélkül) tevékenységhez tartozó 6 %-os díj szorzóval számított bérleti díj **62.000,- Ft/hó + Áfa.**

Nem javasoljuk a helyiségre leadott bérbevételi kérelmek alapján pályázat kiírását, tekintettel arra, hogy a benyújtott bérleti díj ajánlatok közül kiválasztható az Önkormányzat számára előnyösebb ajánlat.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** részére rétes bolt (szeszárúsítás nélkül) céljára, határozott időtartamra 2019. december 31-ig, a kérelmező által **87.600,- Ft + Áfa bérleti +** közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben tekintettel arra, hogy a megajánlott bérleti díj magasabb, mint a számított bérleti díj. Javasoljuk továbbá a bérleti szerződésben kikötni, hogy a leendő bérlő megállapodásban vállalja a helyiség felújítását saját költségén, továbbá, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a helyiség felújításának költségeit az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti. Azért is javasoljuk a fenti kérelmező részére történő bérbeadást, mivel a kérelemmel benyújtott referencia anyag alapján a helyiségben komoly értéknövelő felújítási munkálatokat tervez.

Nem javasoljuk részére történő bérbeadást, mivel a másik kérelmező a helyiség saját költségen történő felújítása mellett magasabb bérleti díj ajánlatot tett, és az általa elvégzendő felújítás várhatóan nagyobb mértékben megnöveli a helyiség értékét, amely előnyösebb az Önkormányzat számára, továbbá a kérelmező szeszárúsítást is kíván végezni a tevékenységben. Az általa megajánlott bérleti díj az Önkormányzat számára előnytelen, mivel a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkálatok költsége 6,8 hónap alatt megtérül a számított bérleti díj és a megajánlott bérleti díj különbségeként, de a kérelmező a teljes időtartamra ajánlotta az 50.000,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjat. Előzőek az Önkormányzatnak jelentős összegű bérleti díj bevétel kiesést jelentenének.

II. A betérjesztés indokolása

A nem lakás célú helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna, továbbá a bérlő a helyiséget saját költségén felújítja, annak értékét növeli, a bérbeadás időtartama alatt karbantartja, így állaga nem romlana tovább.

A bérbeadóra tartozó felújítási munkák bérlő által történő átvállalása előnyös az Önkormányzat számára, mivel a bérleti jogviszony megszűnése esetén egy felújított, karbantartott helyiséget kap vissza az Önkormányzat.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli és a helyiség állaga romlik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi 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.

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 Rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérebe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében, amennyiben a Rendelet 7. § (1) bekezdését nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérebe adni.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjról 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 248/2013. (VI. 19.) számú 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 határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai bejáratú, földszinti helyiségben történő rétes bolt (szeszárosítás nélkül) tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, a zöldség-gyümölcs kiskereskedelem (szeszárosítással) tevékenységhez tartozó szorzó 10 %.

A Rendelet 39. § (1) bekezdés alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

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 nyilatkozatot aláírni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti 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.) **nem járul hozzá a Budapest VIII., 36506/0/A/40** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 25.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti **55 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához a ; **magánszemély** részére.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII., 36506/0/A/40** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 25.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti **55 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időtartamra, 2019. december 31-ig a **RÉTESBOLT Anno 1926 Kft.** részére, rétes bolt (szeszárosítás nélkül) céljára **87.600,- Ft/hó + Áfa** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, amennyiben a leendő bérlő – előzetes költségbecslés alapján számított – **1.488.717,- Ft+ Áfa** értékben vállalja a helyiség saját költségén történő felújítását (elektromos szerelési munkák, fal javítás, vakolás, festés, burkolatok, nyílászárók felújítása, vízvezeték szerelési munkálatok).

- 3.) a bérleti szerződésbe kell foglalni, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a helyiség felújításának költségeit az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony megszűnését követően sem.
- 4.) hozzájárul a **Budapest VIII., 36506/0/A/40** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Rákóczi út 25.** szám alatt található, utcai bejáratú, földszinti **55 m²** alapterületű nem lakás célú helyiség felújításához.
- 5.) 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 bruttó 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 igazgató

Határidő: 2014. december 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2014. december 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZABÓ GERGELY REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

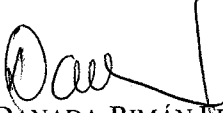
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE