

55

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 13-i ülésére

Tárgy: A MOZA Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Gutenberg tér 2. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Balog Erika 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., Gutenberg tér 2. szám alatti, 36481/0/A/34 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 46 m² alapterületű nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. augusztus 12-én vette birtokba. A Grifon Property Kft. által készített értébecslés tanúsága szerint a helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 12.834,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1026/2013. (IX. 23.) számú határozatában úgy döntött, hogy a helyiséget pályázat útján kívánja bérbé adni. A lefolytatott pályázaton ajánlat nem került benyújtásra.

Popal Abdul Quayum egyéni vállalkozó a fenti helyiség bérbevételére kérelmet nyújtott be büfé (szeszarusítás nélkül) tevékenységre, amelyhez a Tisztelt Bizottság 226/2014. (III. 03.) számú határozatában nem járult hozzá.

A **MOZA Kft.** (székhely: 8451 Ajka, Szőlőhegyi u. 01325.; cégjegyzékszám: 19-09-513461; adószám: 23083745-2-19; képviseli: Kauker Szilvia ügyvezető) kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft.-hez a fenti helyiség iparművészeti bemutatóterem, művészeti tevékenység céljára történő bérbevételének ügyében. A kérelemhez szükséges iratok becsatolásra kerültek. A kérelem konkrét bérleti díj ajánlatot nem tartalmaz. A MOZA Kft. a kérelemhez benyújtott egy 2.863.000,- Ft-ról szóló felújítási ajánlatot, amelyet saját költségen kíván megvalósítani, és kéri ennek figyelembevételét a bérleti díj megállapításánál.

A felújítás tartalma:

- bontási munkálatok,
- nyílászárók cseréke, redőny javítása,
- aljzatkiegyenlítés, műgyantaterítés,
- vakolás, glettelés,
- villanszerelés,
- fűtés kiépítése,
- mellékhelyiségek felújítása.

A MOZA Kft. egy 2010-ben alapított cementlap manufaktúra, amely hagyományos kézzel készített burkolatokat készít. A kiállítóteret szeretnék nívósan felújítani, a belsőépítészet és design terén szerzett tapasztalataikat maximálisan ki tudják használni. A helyiség a városban zajló művészeti és design programokhoz kapcsolódva kulturális események helyszínéül szolgálna, így a városrész kulturális jellegét is erősítenék. Referenciamunkáik: Budapest-Európa pont fali burkolata a Millenárisban, Veszprémi Püspöki Palota burkolat rekonstrukciója, Matt Dillon színész New Yorki otthonának burkolatai.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban, társasági adó bevallási kötelezettségének 2012. és 2013. évben eleget tett.

A helyiség forgalmi értéke a Grifton Property Kft. 2013. augusztus 30-án készített, és 2015. március 2-án aktualizált értékbecslése alapján: 9.900.000,- Ft. A kérelemre történő bérbeadás esetén az iparművészeti bemutatóterem, művészeti tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított bérleti díj összege 49.500,- Ft/hó + Áfa.

A nettó 25 MFt forgalmi érték alatti üres, legalább 12, legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított helyiség esetében a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, az így számított bérleti díj összege 34.650,- Ft/hó + Áfa.

Az Önkormányzat Galéria negyed kialakítását határozta el, amelyhez a helyiségekkel kapcsolatos döntések meghozatalára a későbbiekben kerül sor. A Képviselő-testület a 91/2015. (IV.16.) számú határozatában elfogadta a „Kortárs Galéria Negyed szakmai koncepciója” tárgyú programot, 2015. május 1-jei hatályba lépéssel módosította a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozatot, továbbá a határozat 3. pontjában felkérte a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a 2. pont szerinti kortárs galéria bérbevételére irányuló pályázati felhívás elfogadására és a pályázat lebonyolítására.

Az előzetes felmérések alapján a Galéria negyed megvalósításához mind a tárgyi helyiség, mind a kérelmező által végzett tevékenység kapcsolódhat, ezért azt javasoljuk, hogy a bérbeadáshoz Bizottság ne járuljon hozzá. Javasoljuk, hogy a Bizottság kérje fel az előkészítőket arra, hogy a Galéria negyed kialakításánál tegyenek javaslatot a helyiség hasznosítására, valamint a vizsgálják meg a kérelmezővel való együttműködés lehetőségeit.

II. A beterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség programban történő hasznosítása az Önkormányzat számára kedvező mind gazdasági, mind településképi szempontból.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. 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.

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 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 alapján 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 a helyiségben végzendő iparművészeti bemutatóterem, művészeti tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

Az üres, legalább 12, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított, nettó 25 MFt alatti forgalmi értékű helyiség esetén a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 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 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 36481/0/A/34 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához a MOZA Kft. részére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 13.

2.) felkéri a Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztályt, a Kisfalu Kft-t és a Rév8 Zrt-t, hogy a 91/2015. (IV.16.) számú képviselő-testületi határozat végrehajtása során vizsgálják meg az 1.) pont szerinti helyiség Galéria negyedben történő hasznosításának, valamint a kérelmezővel való együttműködés lehetőségeit, és az alapján tegyenek javaslatot a Galéria negyed kialakításával kapcsolatban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály, Kisfalu Kft., Rév8 Zrt.

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

Budapest, 2015. május 4.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

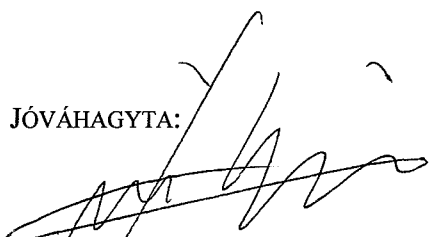
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 MÁJ 06.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE