

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 8-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. (XI. 23.) számú határozatában úgy döntött, hogy a helyiséget pályázat útján kívánja bérbe adni, azonban 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 Tisztelt Bizottság a 477/2015. (V. 13.) számú határozatával nem járult hozzá a fenti helyiség bérbeadásához a MOZA Kft. részére. Felkérte ugyanakkor 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 a helyiség Galéria negyedben történő hasznosításának, valamint a kérelmezővel való együttműködés lehetőségeit, és az alapján tegyenek javaslatot a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére.

A Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály, a Kisfalu Kft és a Rév8 Zrt a 2015. május 27-én tartott egyeztetés keretén belül megvizsgálta a helyiség Galéria negyedben történő hasznosításának lehetőségét, és tekintettel arra, hogy a helyiség galéria üzemeltetésére kis

alapterületű, ezért elfogadhatónak tartja a kérelmező ajánlatát a helyiség hasznosítására, valamint felújítására vonatkozóan.

A **MOZA Kft.** kérelmét megerősítette, és szeretné a fenti helyiséget bérbe venni iparművészeti bemutatóterem, művészeti tevékenység céljára. 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 Grifon 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 bemutatótere, művészeti tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %, az így számított bérleti díj összege 49.500,- Ft/hó + Áfa.

A 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.

Javasoljuk a tárgyi helyiség bérbeadását a MOZA Kft. részére iparművészeti bemutatóterem, művészeti tevékenység céljára, határozott időre 2019. december 31-ig, 34.650,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi-, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, azzal, hogy a bérlő az általa vállalt felújításokat a helyiségben a bérleti szerződés aláírását követő 6 hónapon belül saját költségen elvégzi. Amennyiben a felújítást nem végzi el, vagy a késedelmet a bérbeadó felé hitelt érdemlően nem igazolja, a bérleti díj összege a bérleti jogviszony kezdetétől 49.500,- Ft/hó + Áfa bérleti, közüzemi és különszolgáltatási díjak összegre emelkedik.

Javasoljuk a bérleti díj csökkentését a kérelmező által tett felújítási ajánlatra tekintettel, továbbá azt, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházásokat a bérleti jogviszony alatt és azt követően, az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

Javasoljuk, hogy a bérleti jogviszony ne legyen meghosszabbítható az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló

35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem új bérleti jogviszony esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság döntsön.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, és plusz bevétele is származna. A helyiség mielőbbi kiadásával a bérlő gondoskodna a folyamatos karbantartásról, és nem romlana az állaga.

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 bevételeit.

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 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 a helyiségben végzendő iparművészeti bemutatótere, 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.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 36481/0/A/34 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Gutenberg tér 2. szám** alatt található, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadásához határozott időre, 2019. december 31-ig a **MOZA Kft.** részére, iparművészeti bemutatóterem, művészeti tevékenység céljára, **34.650,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén, azzal, hogy a bérelő az általa megállapodásban vállalt felújításokat (bontási munkálatok, nyílászárók cseréje, redőny javítása, aljzatkiegyenlítés, műgyanta terítés, vakolás, glettelés, festés, villanszerelés, fűtés kiépítése, mellékhelyiségek felújítása) a helyiségben, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül elvégzi saját költségére. Amennyiben a felújítást nem végzi el, vagy a késedelmet hitelt érdemlően nem igazolja a bérbeadó felé, a bérleti díj összege a bérleti jogviszony kezdetétől 49.500,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegre emelkedik.

Felelős: Kisfalu Kft igazgató

Határidő: 2015. június 8.

- 2.) hozzájárul a jelen határozat 1.) pontja szerinti önkormányzati tulajdonú nem lakás célú szolgáló helyiség felújításához.

Felelős: Kisfalu Kft igazgató

Határidő: 2015. június 8.

- 3.) a bérelő a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeszámítással nem élhet a megállapodásban vállalt felújítások tekintetében, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti a bérleti jogviszony alatt és azt követően sem.

Felelős: Kisfalu Kft igazgató

Határidő: 2015. június 8.

- 4.) a bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 29. §-a alapján, hanem új bérleti jogviszony esetén a bérleti díj mértékéről a Bizottság dönt.

Felelős: Kisfalu Kft igazgató

Határidő: 2015. június 8.

- 5.) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 1. pont szerinti a bérleti szerződés megkötésére, melynek 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 igazgató

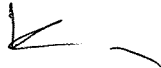
Határidő: 2015. július 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

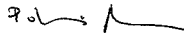
Budapest, 2015. június 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

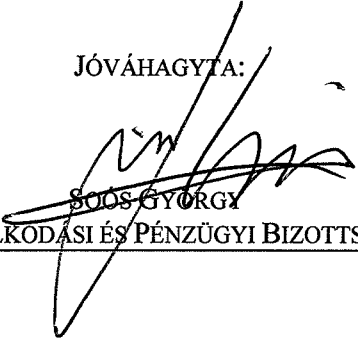
ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÜCS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE