

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. február 18-i ülésére

Tárgy: UNIÓS PÉK Kft bérbevételi kérelme a Budapest VIII., Üllői út 16/b. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 36763/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 16/b.** szám alatti, **30 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség.

A **36763/A/45** hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiséget a 42-es, a 43-as és a 44-es albetét bérlői közösen használják, amelyből a 36763/0/A/42 hrsz-ú helyiséghez **7,4 m²** tartozik.

Az ingatlan-nyilvántartás adata szerint iroda besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. február 06-án vette birtokba.

A Budapest VIII., Üllői út 16/b. szám alatti ingatlanban helyiséget bérlő **UNIÓS PÉK Kft.** (székhely: 1092 Budapest, Ráday u. 24.; Cg 01-09-912752; ügyvezető: Bou Mjahed Souher) először 2012. február 13-án nyújtott be bérbevételi kérelmet a tárgyi helyiségre, amelyet a Tisztelt Bizottság megtárgyalt, és a 215/2012. (II. 22.) számú határozatában hozzájárult a bérbeadáshoz 5 éves időtartamra, élelmiszer kiskereskedelem (palackozott szeszárusítással) és raktár céljára.

A Kft ügyvezetője a várható beruházásokra és a hosszú távú üzleti elképzeléseire hivatkozással 2012. április 23-án újra kérte a bérbevétel idejének 5 évről 10 évre történő módosítását. A kérelmet a Tisztelt Bizottság ismételten tárgyalta, és 672/2012. (V. 30.) számú határozatában a bérbeadás időtartamát 5 évről 3 évre csökkentette. A határozatról szóló értesítést a Kft. 2012. június 18-án átvette, de a bérleti szerződést nem kötötte meg, mivel az számára kedvezőtlen.

A kérelmező 2012. szeptember 18-án harmadik alkalommal nyújtotta be bérbevételi kérelmét úgy, hogy a helyiségre kötendő bérleti szerződés időtartama 10 évben kerüljön meghatározásra. Mellékletként becsatolták a helyiség felújítására vonatkozó költségvetést, abból a célból, hogy a bérbeadó helyett elvégzett beruházások bérbeszámításként kerüljenek kompenzálásra. A bérelni kívánt helyiséget élelmiszer kiskereskedelem (palackozott szeszárusítással) és raktár céljára kívánja használni. A kérelemhez becsatolásra kerültek a cégre vonatkozó iratok. A kérelem bérleti díj ajánlatot nem tartalmazott.

A kérelmező nyilatkozta alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül.

A költségvetést megküldtük az Önkormányzati Házkezelő Iroda részére véleményezésre. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda véleménye szerint a benyújtott árajánlat kizárólagosan a leendő bérlőt terhelő munkálatokat tartalmazza, ezért bérbeszámítást nem javasolnak.

A Kisfalu Kft Díjbeszedési Csoportjától kapott információ szerint a helyiségre az UNIÓS PÉK Kft-nek 2013. január 31. napjáig bérleti és egyéb díjtartozása nincs.

A fenti vízőrás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **12.459,- Ft/hó.**

A Tisztelt Bizottság a 1501/2012. (XII. 12.) számú határozatában a napirend elnapolásáról döntött, és egyben felkérte a Kisfalu kft-t, hogy a kérelmet kétféle döntési lehetőséggel ismételten terjessze elő.

Az **UNIÓS PÉK Kft.** még a fenti döntés kiközlése előtt a fenti helyiség bérbevételével kapcsolatosan a tevékenységi körének megváltoztatása miatt újabb beadványt nyújtott be, amelyben a tevékenységi kört **szeszárusítás nélküli büfé (gyros árusítás)** megnevezéssel jelölte meg. Egyebekben kérelmének többi részét, azaz a bérleti jogviszony 10 éves időtartamra történő engedélyezésének kérelmét fenntartja.

A bérleti díj a 672/2012. (V. 30.) számú határozatban még a 2012. február 06-i Kisfalu Kft általi birtokbavétel idejét figyelembe véve a nyilvántartási érték 100 %-án került kiszámításra.

Az előterjesztésben lévő jelenlegi bérleti díj a 224/2012. (VII. 05) számú Kt határozat 8. a) pontja értelmében az üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 MFt alatti helyiség esetén a helyiség forgalmi értékének 70 %-át figyelembe véve került megállapításra.

Jelen előterjesztésben a bérleti díj kiszámításánál a tevékenység változása miatt alacsonyabb szorzót használtunk.

A 36763/0/A/42 hrsz-ú, 30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiségnek az Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott forgalmi értéke: **7.910.000,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz, **27.685,- Ft/hó + Áfa.**

A 36763/0/A/45 hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiség Ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: 5.427.000,- Ft. Ebből a **7,4 m² alapterületű helyiség értéke 1.544.608,- Ft.** A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 70%-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz a számított bérleti díj **5.406,- Ft.**

Számított bérleti díj összesen: 33.091,- Ft/hó+Áfa

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8.a.) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 11. § (1) pontja értelmében a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönten. A 12. § (1) pontja alapján a szerződés általában határozott időre hozható létre, amely

legfeljebb 15 évig terjedő időtartamra szólhat. A jogviszony időtartamának megállapításakor figyelembe kell venni a kérelmező igényeit.

A Rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, és a 15. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására kötelezett.

Szakmai javaslat:

A Bizottság korábbi határozatának megfelelően két alternatívát teljesztünk a Tisztelt Bizottság elé elfogadásra. Egyik szerint a fenti címen lévő helyiség bérbeadását az **UNIÓS PÉK Kft** részére **szeszmentes vendéglátás** céljára határozott időre, **2022. december 31.** napjáig a számított bérleti díj összegén, azaz **33.091,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén javasoljuk, a másik szerint ugyanezekkel a feltételekkel, de 5 éves, 2018. december 31-ig terjedő időtartamra javasoljuk a bérleti jogviszony létesítését, tekintettel arra, hogy a kérelmező a bérbevétel célját megváltoztatta.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását 10 éves időtartamra az eszközölt beruházásokra tekintettel, mivel a helyiség bérbeadása hosszútávra bevételt jelent az Önkormányzat számára, az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési kötelezettséggel szemben. Amennyiben a helyiség bérbeadásra kerül biztosított a helyiség folyamatos karbantartása. A három helyiség közös közművei miatt az üzemeltetés a különböző bérlők miatt sok súrlódásra ad okot. Bérbeadás esetén azonban már két helyiségnek azonos lesz a bérlője. Javasoljuk a számított bérleti díjon történő bérbeadást, mivel a bérlő nem tett bérleti díj ajánlatot. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda véleményét figyelembe véve bérbeszámítást nem javaslunk.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A változat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII., 36763/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 16/b.** szám alatt található, **30 m²** továbbá a **36763/A/45** hrsz-ú **26 m²** alapterületű helyiségből **7,4 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, **2022. december 31. napjáig szeszmentes vendéglátás** céljára az **Uniós Pék Kft** részére **33.091,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, és a 15. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását vállalja a kérelmező.

vagy

B változat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII., 36763/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Üllői út 16/b.** szám alatt található, **30 m²** továbbá a **36763/A/45** hrsz-ú 26 m² alapterületű helyiségből **7,4 m²** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához határozott időre, **2018. december 31. napjáig szeszmentes vendéglátás** céljára az Uniós Pék Kft részére **33.091,- 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 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, és a 15. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását vállalja a kérelmező.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. február 25.

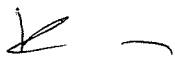
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

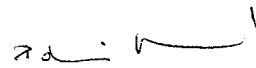
Budapest, 2013. február 12.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 FEBR 12

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE