

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

4.11. sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 19-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat lezárására, és az eredmény megállapítására**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### I. Előzmény

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Corvin köz 4. szám alatti, 36395/0/A/2 hrsz-ú, utcai, földszinti (88 m<sup>2</sup>) és pinceszinten (31 m<sup>2</sup>) lévő, összesen 119 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. március 01-én vette birtokba a helyiséget bérlő Narsil Kft-től, megállapításuk szerint a helyiségcsoport felújítandó, közepes állapotú, de rendeltetésszerű használatra alkalmas. A helyiség kávézóként üzemelt.

Az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiségként** szerepel.

A Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 514/2013. (V. 13.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 237.293,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. 2013. június 05-től közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. Az ajánlatok leadási határideje és a bontás napja 2013. június 26. volt. A pályázati dokumentációt heten vásárolták meg, határidőben öt pályázat került beadásra.

#### II. Indokolás

A helyiség jelenleg üres, az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, ezért a bérbeadása elsődleges fontosságú.

#### III. Tényállás

A pályázati hirdetményben foglalt határidőn belül az alábbi ajánlattevőktől érkeztek be ajánlatok:

1.) **Ajánlattevő neve: Markó József egyéni vállalkozó** (nyilvántartási száma: 4432006; adószáma: 42078898243; székhelye: 1213 Budapest, Puli sétány u. 9. I. 5.)

**Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 312.200,- Ft**

Egyéb vállalások: az üzlet teljes felújítása (víz, villany egyéb közmű), és az utcai homlokzat környezetbe illő felújítása.

Bérbevétel célja: söröző vendéglátás (szeszital árusítással), kávéház, teaház (melegkonyhás).

A bérbevétel időtartama nem került megjelölésre. A pályázatbontó bizottság tájékoztatta az ajánlattevőt, hogy az ajánlat hiányosságait írásban kiküldött hiánypótlási felhívásra teljesítheti.

A Kisfalu Kft. Markó József egyéni vállalkozót 2013. június 27-i keltezésű tértivevényes levélben értesítette, hogy egészítse ki a pályázatát és jelölje meg a bérbevétel időtartamát.

Markó József az előírt határidőn belül becsatolta nyilatkozatát, hogy a helyiséget 10 év határozott időre kívánja bérbe venni.

**Értékelés: a pályázat érvényes.**

2.) **Ajánlattevő neve: Vuk és Tás Kft.** (cégjegyzékszám: 13-09-146737; székhely: 2120 Dunakeszi, Kölcsey u. 10.; adószám: 23333435-2-13; ügyvezető: Kovács Nelli Mária)

**Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 751.111,- Ft**

Egyéb vállalások (bérbevétel időtartama): 15 év határozott idő.

Bérbevétel célja: vendéglátás (szeszecital árusítással).

A pályázatbontó bizottság megállapította, hogy a 30 napnál régebbi eredeti Cégekivonat és az Alírási Címpéldány nem került beadásra, és tájékoztatta az ajánlattevőt, hogy az ajánlat hiányosságait írásban kiküldött hiánypótlási felhívásra teljesítheti.

A Kisfalu Kft. az Opten cégtárból lekérte a Vuk és Tás Kft. cégkivonatát, amelyből kiderült, hogy a társaság ellen végrehajtás van folyamatban. A végrehajtás elrendelésének időpontja 2013. április 15. volt.

A Kisfalu Kft. a Vuk és Tás Kft-t 2013. június 27-i keltezésű tértivevényes levélben értesítette, hogy egészítse ki a pályázatát egy 30 napnál régebbi eredeti Cégekivonattal és az Alírási Címpéldánnyal, adjon tájékoztatást a végrehajtásról, nyújtson be igazoló dokumentumokat a végrehajtás tárgyáról és annak jelenlegi állásáról, valamint a 2012. évi és a 2013. féléves előzetes mérleg eredmény kimutatását is csatolja be.

A Vuk és Tás Kft. az előírt határidőn belül az alábbi dokumentumokat csatolta be:

- 2013. 07. 05-i Vuk és Tás Kft. eredeti hitelesített Cégekivonata,
- 2013. 07. 05-i Kovács Nelli Mária ügyvezető eredeti Alírási Címpéldánya,
- CIB Bank 2013. 06. 21-i bankkivonat (számlatörténet) 435.000,- Ft inkasszójáról,
- 11019/Ü/2013/270435 végrehajtási ügyszámú Végzés,
- 2013. 02. 11-i tájékoztató fizetési meghagyás tartalmáról,
- 2012. 01. 01. – 2012. 12. 31. egyszerűsített éves beszámoló,
- 2013. 01.01. – 2012. 06. 30. egyszerűsített éves beszámoló.

A végrehajtással kapcsolatban becsatolt dokumentumokból az állapítható meg, hogy a Mood Media Hungary Kft. kérte a fizetési meghagyás kibocsátását 304.800,- Ft követelésről (+ költségek és kamat). Követelése egy szerződésből adódik, amelynek értelmében a Vuk és Tás Kft-nek havi fizetési kötelezettsége volt a Mood Media Hungary Kft. felé, amelynek hosszabb távon nem tett eleget.

A CIB Bank 2013. 06. 21-i bankkivonata szerint a Vuk és Tás Kft. számlájáról 435.000,- Ft inkasszósra került dr. Zoltán Hunor Csaba végrehajtó számlájára, így a követelés teljes egészében kiegyenlítésre került.

A Vuk és Tás Kft által becsatolt mérleg és eredmény kimutatás szerint a társaságnak 2012. évben 35.762 eFt nettó árbevétele volt, gazdálkodása 9.407 eFt-os negatív eredménnyel zárult. 2013. 06. 30-án az előzetes adatok alapján nettó árbevétele elérte a 19.246 eFt-ot, míg mérleg szerinti eredménye 210 eFt-ot tett ki.

**Értékelés: a pályázat érvényes.**

3.) **Ajánlattevő neve: SAHLUX Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-942555; székhely: 1094 Budapest, Tompa u. 8.; adószám: 22764775-2-43; ügyvezető: Kántor Gergely és Szegedi Máté János ügyvezető önállóan)

**Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 240.000,- Ft**

Bérbevétel időtartama: határozott idő 5 év.

Egyéb vállalások: nincs.

Bérbevétel célja: vendéglátás.

A pályázatbontó bizottság megállapította, hogy a NAV nullás igazolás nem került becsatolásra, és tájékoztatta az ajánlattevőt, hogy az ajánlat hiányosságait írásban kiküldött hiánypótlási felhívásra teljesítheti.

A Kisfalu Kft. SAHLUX Kft-t a 2013. június 27-i keltezésű tértivevényes levélben értesítette, hogy egészítse ki a pályázatát és csatolja a NAV igazolást. A társaság a hiánypótlásra felszólító levélben foglalt határidőn belül nem csatolta be a NAV igazolást. A társaság részére kiküldött hiánypótlásra felszólító levél 2013. július 10-én „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett a Kisfalu Kft-hez.

**Értékelés: a pályázat érvénytelen.**

4.) **Ajánlattevő neve: Best Prémium Kft.** (cégjegyzékszám: 13-09-132792; székhely: 2120 Dunakeszi, Barátság útja 43. IV. em. 24; adószáma: 14966862; ügyvezető: Sereg Hajnalka)

**Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 300.000,- Ft**

Bérbevétel időtartama: határozott idő 5 év.

Egyéb vállalás: nincs.

Bérbevétel célja: vendéglátó egység, ír pub létesítése (szeszésital árusítással).

A pályázatbontó bizottság megállapította, hogy a NAV nullás igazolás nem került becsatolásra, és tájékoztatta az ajánlattevőt, hogy az ajánlat hiányosságait írásban kiküldött hiánypótlási felhívásra teljesítheti.

A Kisfalu Kft. a Best Prémium Kft-t 2013. június 27-i keltezésű tértivevényes levélben értesítette, hogy egészítse ki a pályázatát és csatolja a NAV igazolást.

A Best Prémium Kft. ügyvezetője az előírt határidőn belül becsatolta a 2013. június 28-i keltezésű NAV igazolást arról, hogy nincs adó tartozása a társaságnak.

**Értékelés: a pályázat érvényes.**

5.) **Ajánlattevő neve: FLORIAN TIKU Vendéglátóipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-924822; székhely: 1082 Budapest, Baross u. 77.; adószáma: 14758201-2-42; ügyvezető: Tiku Mergim és Tiku Naser ügyvezető önállóan)

**Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 347.293,- Ft**

Bérbevétel időtartama: 10 év határozott idő

Egyéb vállalás: nincs

Bérbevétel célja: vendéglátás (szeszmentes), pékárú, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése.

A FLORIAN TIKU Kft. a pályázati dokumentációban foglalt tartalmi és formai követelményeknek megfelelően nyújtotta be a pályázatát.

A FLORIAN TIKU Kft. a VIII. kerületben már két helyiséget bérel.

- A Budapest VIII. Baross u. 77. szám alatti, 35532/0/A/6 hrsz-on nyilvántartott 169 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti pékséget. A helyiség bérleti jogának átvételekor az Önkormányzatnak bruttó 2.403.075,- Ft szerződéskötési díjat fizetett meg. Saját költségen felújította és átalakította a tevékenységének végzéséhez a helyiséget, bérbeszámítási, bérleti díjcsökkentési kérelemmel nem fordult a bérbeadó felé.

Jelenlegi bérleti díj előírása: 384.626,- Ft/hó + Áfa.

- A Budapest VIII. József krt. 48. szám alatti, 35229 hrsz-on nyilvántartott 92 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti bejárattal szintén pékségként üzemel. A helyiség bérleti jogának átvételekor az Önkormányzatnak bruttó 1.561.500,- Ft szerződéskötési díjat fizetett meg. Saját költségen felújította és átalakította a tevékenységének végzéséhez a helyiséget, bérbeszámítási, bérleti díjcsökkentési kérelemmel nem fordult a bérbeadó felé.

Jelenlegi bérleti díj előírása: 228.650,- Ft/hó + Áfa.

A FLORIAN TIKU Kft. havi fizetési kötelezettségének mindig határidőben pontosan eleget tesz.

## **Értékelés: a pályázat érvényes.**

### **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, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) a) pontja határozza meg, amelynek értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot. A versenyeztetési eljárásokról típusokról a 66/2012. (XII. 13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése rendelkezik. 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 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú határozata a versenyeztetési szabályzatának II. Fejezete alapján történt a pályázat bontása, a pályázati ajánlatok elbírálása és az ehhez kapcsolódó jegyzőkönyvek elkészítése.

### **V. A döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Corvin köz 4. szám alatti 119 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot nyilvánítsa érvényesnek és eredményesnek.

A pályázat elbírálásának fő szempontja az ajánlott bérleti díj összege volt, a pályázat kiírója azonban a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

Fentiek értelmében az ajánlatok rangsora:

- 1.) Vuk és Tás Kft.
- 2.) FLORIAN TIKU Kft.
- 3.) Markó József egyéni vállalkozó
- 4.) Best Prémium Kft.

A pályázatbontó bizottság azért javasolja a Vuk és Tás Kft-t, mert a bérleti díj ajánlata a legmagasabb.

A pályázatbontó bizottság a második helyre a FLORIAN TIKU Kft-t javasolja, mivel a kerületünkben bérelt két helyisége után járó fizetési kötelezettségének mindig határidőben eleget tesz, jó fizetési morállal rendelkező bérlő. Felújította és igényesen kialakította az általa bérelt helyiségeket, azokat folyamatosan karbantartja, bérbeszámítást az Önkormányzattól nem igényelt.

A pályázatbontó bizottság a harmadik helyre Markó József egyéni vállalkozót javasolja, az általa tett bérleti díj összege, valamint a helyiség felújítására tett vállalása alapján.

A fent leírtak alapján a pályázatbontó bizottság a negyedik helyre a Best Prémium Kft-t javasolja.

**Javasoljuk** a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a Vuk és Tás Kft. részére, határozott időre 2028. december 31. napjáig, vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára, 751.111,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén.

Amennyiben a Vuk és Tás Kft. a bizottsági határozatról szóló értesítést követően a Rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében közölt 15 munkanapon belül nem írja alá a bérleti szerződést, és ezt követően 5 munkanapon belül nem foglaltatja közjegyzői okiratban, akkor a Rendelet 18. § (2) bekezdése szerint az Önkormányzatnak a bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége e határidők lejártával megszűnik.

Amennyiben a Vuk és Tás Kft. a bérleti szerződést nem kötné meg, javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását FLORIAN TIKU Kft részére, határozott időre 2023. december 31. napjáig, szeszmentes vendéglátás, pékáru, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése céljára, 347.293,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben.

A Vuk és Tás Kft által ajánlott bérleti díj jelentősen meghaladja a minimális bérleti díjat, és más ajánlattevők által ajánlott bérleti díjat is, de a pályázati kiírás alapján a legmagasabb bérleti díjat ajánló ajánlattevőt lehet nyertes ajánlattevőnek megnevezni. A nagyon magas ajánlat, valamint a cég gazdasági adatai alapján nem egyértelmű, hogy az ajánlattevő a megajánlott bérleti díjat fizetni tudja, ezért a bérbeadás során az Önkormányzat érdekeinek védelmében a bérleti díj fizetés nyomán követésére fokozott figyelmet kell fordítani, és nem kell megvárni, hogy két teljes havi bérleti díjjal fizetésével késedelembe essen a bérlő. Ezért, ha a bérleti díj megfizetését a bérlő nem teljes összegében teljesíti havi rendszerességgel, és a tartozása így meghaladja a másfél havi bérleti díjnak megfelelő hátralékot, a szokásostól eltérően a behajtási eljárás megindítása iránt intézkedni kell.

## **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a helyiség mielőbbi bérbe adásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

### **Határozati javaslat**

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) megállapítja, hogy a Budapest VIII., Corvin köz 4. szám alatt elhelyezkedő, 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott üres utcai, földszint és pinceszinti 119 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat érvényes és eredményes volt.
- 2.) megállapítja, hogy a pályázat nyertese a Vuk és Tás Kft, a második helyezett a FLORIAN TIKU Kft, a harmadik helyezett Markó József egyéni vállalkozó, a negyedik helyezett a Best Prémium Kft.
- 3.) hozzájárul a Budapest VIII., Corvin köz 4. szám alatt elhelyezkedő, 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott üres utcai, földszint és pinceszinti 119 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat nyertesével, a Vuk és Tás Kft-vel a bérleti szerződés megkötéséhez, határozott időre 2028. december 31. napjáig, vendéglátás (szeszital árusítással) céljára, 751.111,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.
- 4.) 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.
- 5.) amennyiben a Vuk és Tás Kft a 2.) pont szerinti bérleti szerződést nem kötné meg, hozzájárul a Budapest VIII., Corvin köz 4. szám alatt elhelyezkedő, 36395/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott üres utcai, földszint és pinceszinti 119 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú

üzlethelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat második helyezettjével FLORIAN TIKU Kft-vel a bérleti szerződés megkötéséhez, 2023. december 31. napjáig, szeszmentes vendéglátás, pékáru, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése céljára, 347.293,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegben.

- 6.) 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. július 29.

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. július 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. JÚL. 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE