

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.10.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) és a Teleki L. tér 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek 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., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.)** szám alatti, **35124/0/A/4 hrsz-ú**, utcai bejáratú, földszinti, **65 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Teleki L. tér 3.** szám alatti, **35133/0/A/112 hrsz-ú**, utcai bejáratú, földszinti, **296 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

A két helyiséget a volt bérlő (MŰÁRT PLUSZ Kft.) összenyitotta.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2012. június 04-én vette birtokba, megállapításuk szerint a helyiségek megfelelő állapotúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak, de csak együtt, mivel a 296 m² alapterületű helyiségben kerültek elhelyezésre a közművek és azok mérőórái. Tájékoztatásuk szerint a helyiségek közmű szétválasztása, és az új leválasztás kialakítása jelentős költséggel járna, ezért nem célszerű szétválasztást elvégezni. A Budapest VIII. Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) szám alatti helyiségnek semmilyen önálló közműszolgáltatása nincs.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 589/2013. (V. 27.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti helyiségek bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 357.533,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

II. Indokolás

A helyiségek jelenleg üresek, a közművek miatt csak együtt hasznosíthatóak, az Önkormányzatot közös költség fizetési kötelezettség terheli, ezért a bérbeadásuk elsődleges fontosságú.

III. Tényállás

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat 2013. június 19-től került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2013. július 5. volt. A pályázati dokumentációt hárman vásárolták meg, és határidőben három pályázat került beadásra.

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

1.) **Ajánlattevő neve: MAI-TRUNG Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-868273; székhelye: 1161 Budapest, Matild u. 3.; képviseli: Le Huy Trung ügyvezetője)

Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 370.000,- Ft.

Bérbevétel időtartama: 10 év határozott idő.

Bérbevétel célja: kereskedelmi tevékenység, iparcikk- élelmiszer, ajándéktárgy, vegyes kereskedés (szeszarusítás nélkül).

Egyéb vállalások: a helyiség felújítása saját költségen, a fűtés, gáz és elektromos szerelés kivételével, amelyhez kéri a tulajdonos hozzájárulását, és a költségek bérleti díjba történő beszámítását. A Florian Tiku Kft a pályázati dokumentációban foglalt tartalmi és formai követelményeknek megfelelően nyújtotta be a pályázatát.

Értékelés: a pályázat érvényes.

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

Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 437.533,- Ft.

Bérbevétel időtartama: 15 év határozott idő.

Egyéb vállalás: nincs.

Bérbevétel célja: vendéglátás (szeszmentes), pékáru, cukrászsütemények, fagylalt 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 m² alapterületű utcai földszinti pékséget. A helyiség bérleti jogának átvételekor az Önkormányzatnak bruttó 2.403.075,- Ft szerződéskötési díjat fizetett meg. Saját költségen újította és alakította át 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 m² alapterületű utcai földszinti bejárattú szintén pékségként üzemel. A helyiség bérleti jogának átvételekor az Önkormányzatnak bruttó 1.561.500,- Ft szerződéskötési díjat fizetett meg. Saját költségen újította és alakította át 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.

3.) **Ajánlattevő neve: DEYI Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-949935, székhelye: 1108 Budapest, Kővágó u. 12. 7. 28., adószáma: 23035797-2-42, képviseli: Chen Yi)

Az ajánlott nettó bérleti díj (Ft/hó): 426.000,- Ft.

Bérbevétel időtartama: 5 év határozott idő.

Bérbevétel célja: ruházati és cipő kiskereskedés.

Egyéb vállalások: nem jelölt meg.

A pályázat bontóbizottság megállapította, hogy a bérbevétel időtartama nem került megjelölésre, továbbá nem került sem számozásra, sem összefűzésre a pályázat. A bontóbizottság tájékoztatta az ajánlattevőt, hogy az ajánlat tartalmi hiányosságait írásban kiküldött hiánypótlási felhívásra teljesítheti.

A Kisfalu Kft. a DEYI Kft-t 2013. július 9-i keltezésű tértivevényes levélben értesítette, hogy egészítse ki a pályázatát a bérlet időtartamának pontos meghatározásával, amelynek a társaság határidőben eleget tett.

A pályázati dokumentáció 8. pontja tartalmazza az ajánlat formai követelményeit, amely szerint a pályázati ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni. Az ajánlattevő a formai hiányosságokat hiánypótlási határidőn belül pótolta.

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 bérbeadási 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. 35124/0/A/4 és a 35133/0/A/112 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) és a Teleki L. tér 3. szám alatti összesen: 361 m² alapterületű üzlethelyiségek 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 volt megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

Fentiek értelmében az ajánlatok rangsora:

- 1.) FLORIAN TIKU Kft.
- 2.) DEYI Kft.
- 3.) MAI-TRUNG Kft.

A pályázatbontó bizottság a legmagasabb összegű ajánlat alapján a FLORIAN TIKU Kft-t javasolja a pályázat nyertesének megjelölni. A legmagasabb összeg, mivel a már a kerületünkben bérelt két helyisége után járó fizetési kötelezettségének mindig határidőben eleget tesz. Felújította és kialakította az általa bérelt helyiségeket, azokat folyamatosan karbantartja. A társaság 2012. éves nettó árbevétele

77 076 eFt volt. A FLORIAN TIKU Kft szeszmentes vendéglátói tevékenységre kérte a helyiség bérbeadását.

A pályázatbontó bizottság második helyre a DEYI Kft-t javasolja, az általa tett bérleti díj összege alapján.

A pályázatbontó bizottság a harmadik helyre a MAI-TRUNG Kft-t javasolja, az általa tett bérleti díj összege alapján.

Tekintettel a fentiekre javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a FLORIAN TIKU Kft részére, határozott időre 2028. december 31. napjáig, vendéglátás (szeszmentes), pékáru, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése céljára, 437.533,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi-és külön szolgáltatási díjak összegén.

Amennyiben a FLORIAN TIKU 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 FLORIAN TIKU Kft. a bérleti szerződést nem kötné meg, javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a DEYI Kft. részére, határozott időre 2018. december 31. napjáig, kereskedelmi tevékenység, ruházati és cipő kiskereskedés céljára, 426.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi-és külön szolgáltatási díjak összegén.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását, mivel a helyiség mielőbbi bérbé adásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá azon felül plusz bevételt is jelent. Amennyiben nem adja bérbé 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. 35124/0/A/4 és a 35133/0/A/112 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) és a Teleki L. tér 3. szám alatti összesen: 361 m² alapterületű üzlethelyiségek bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat érvényes és eredményes volt.
- 2.) megállapítja, hogy a pályázat nyertese a FLORIAN TIKU Kft., a második helyezett a DEYI Kft., a harmadik helyezett a MAI-TRUNG Kft.
- 3.) hozzájárul a Budapest VIII. 35124/0/A/4 és a 35133/0/A/112 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) és a Teleki L. tér 3. szám alatti összesen: 361 m² alapterületű üzlethelyiségek bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat nyertesével a FLORIAN TIKU Kft-vel a bérleti szerződés megkötéséhez, határozott időre 2028. december 31. napjáig, szeszmentes vendéglátás, pékáru, cukrászsütemények, fagyalt értékesítése céljára, 437.533,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi-és külön szolgáltatási díjak összegén.
- 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 FLORIAN TIKU Kft a 3.) pont szerinti bérleti szerződést nem kötné meg, hozzájárul a Budapest VIII. 35124/0/A/4 és a 35133/0/A/112 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) és a Teleki L. tér 3. szám alatti összesen: 361 m² alapterületű üzlethelyiségek bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat második helyezettjével a DEYI Kft-vel a bérleti szerződés megkötéséhez, határozott időre 2018. december 31. napjáig, kereskedelmi tevékenység, ruházati és cipő kiskereskedés céljára, 426.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi-és külön szolgáltatási díjak összegen.
- 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. augusztus 05.

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: 

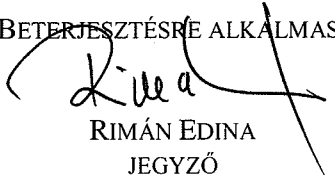
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁROS ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 JÚL 23.

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

