



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Pályázaton hirdetett helyiségek bérbeadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. fsz. 3. 4. 5. 6., a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 44-46. és a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 24. „B” Irodaház szám alatti, pályázaton meghirdetett helyiségek bérbeadására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2019. március 26. napjától 2019. április 9. napjáig, valamint 2019. április 9. napjától 2019. április 23. napjáig pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Tekintettel arra, hogy az alábbi helyiségekre egy-egy pályázat érkezett, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 61. § (2) bekezdésének értelmében a bérbeadáshoz a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozata szükséges.

I.

A Budapest XII. kerület, 8270/0/A/3, 8270/0/A/4, 8270/0/A/5, 8270/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. szám alatti, összesen 164 m² alapterületű üzlethelyiségek 5 + 5 év határozott időtartamra szóló bérbevitelére 2019. március 26. napjától 2019. április 9. napjáig terjedő időszakban került pályázat kiírásra. A kiírás időtartama alatt kizárólag a KEMENES FRANCHISE Kft. (székhelye: 2051 Biatorbágy, Ország út 2., cégjegyzékszám: 13-09-153700, adószáma: 23795790-2-13, képviseli: Leveles - Barta Zsolt ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot, mely szerint a helyiségekben vendéglátó tevékenységet kíván folytatni.

Az egybenyitásra kerülő helyiségekben egy olyan cukrászda és kávézóhelyet tervez kialakítani, ahol a cukrászsüteményeken kívül lehetőség lesz egy reggeli elfogyasztására vagy egy délutáni snack megkóstolására is. Továbbá a helyiség a pályázati kiírásban megjelölt közösségi funkcióként színvonalas, közösséget érdeklő programok, események színhelye is lesz.

Budapest Főváros Önkormányzata „TÉR_KÖZ 2018” címmel pályázatot írt ki kerületi önkormányzatok városrehabilitációs munkáinak támogatására. A pályázat keretében támogatás vehető igénybe a városkép és a városi környezet javítását, az épített, természeti és kulturális örökség megőrzését, valamint a helyi identitás erősítését célzó programok megvalósítására, amelyek hozzájárulnak a városi élet minőségének javításához.

Figyelemmel arra, hogy Önkormányzatunk a programra sikerrel pályázott, fővárosi támogatásból kerülne sor az alábbi munkálatok elvégzésére:

- Beltéri falazás és egyéb kőműves munkák beleértve a szükséges bontásokat

- Aljzat kialakítása
 - Belső szigetelés (amennyiben szükséges)
 - Falon belüli épületgépészeti munkák a vezetékezés és a szerelvényezés előkészítése
 - Belső nyílászárók beépítése
 - Az elektronikus és elektromos berendezések (légkondicionáló, riasztó, wi-fi, stb) helyének falon belüli kialakítása
-
- Tervezési költségek
 - A külső nyílászárók és azok beépítése
 - Településképi bejelentés köteles homlokzati reklám, cégnév, cégér, árnyékoló

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a KEMENES FRANCHISE Kft. részére a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. fsz. 3., 4., 5., 6 sz. alatti összesen 164 m² alapterületű helyiségeket a pályázati felhívásban pályázati alapterületként megjelölt 640.000,-Ft/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében.

A KEMENES FRANCHISE Kft. részére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

II.

A Budapest XII. kerület, 7901/2/A/60 hrsz. alatt nyilvántartott üzlethelyiség megnevezésű, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 44-46. szám alatti, összesen 82 m² alapterületű üzlethelyiség 5 év határozott időtartamra szóló bérbevételére 2019. április 9. napjától 2019. április 23. napjáig terjedő időszakban került pályázat kiírásra. A kiírás időtartama alatt kizárólag a Vanília Cukrász Kft. (székhelye: 1052 Budapest, Párisi utca 3., cégjegyzékszám: 01-09-728921, adószáma: 13314107-2-41képviseli: Kelényi Ádám Mátyás ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot, mely szerint a helyiségben cukrászdai tevékenységet kíván folytatni.

A Vanília Cukrász Kft. az üzlethelyiség jelenlegi bérlője, a már meglévő tevékenységét szeretné folytatni, mely cukrászdai vendéglátásból, fagyalt árusításból, torta és egyéb édességek kiskereskedelméből áll.

Javaslom, hogy a Bizottság adja bérbe a Vanília Cukrász Kft. részére a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 44-46. szám alatti összesen 82 m² alapterületű helyiséget a pályázati felhívásban pályázati alapterületként megjelölt 500.000,-Ft/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében.

A Vanília Cukrász Kft. részére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

III.

A Budapest XII. kerület, 7750 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 24. szám alatti, „B” Irodaház I. emeletén elhelyezkedő, irodai tevékenység folytatására szolgáló összesen 99,83 m² alapterületű helyiségek 5 év határozott időtartamra szóló bérbevételére 2019. április 9. napjától 2019. április 23. napjáig terjedő időszakban került pályázat kiírásra. A kiírás időtartama alatt kizárólag a Rehab Force Non-profit Kft.(székhelye: 1061 Budapest, Vasvári Pál utca 3. I. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-974723, adószáma: 22793166-2-42, képviseli: Szabó Péter Tamás ügyvezető) nyújtott be érvényes pályázatot, mely szerint a helyiségekben irodai tevékenységet kíván folytatni.

A Rehab Force Non-profit Kft. megváltozott munkaképességű személyeket foglalkoztató akkreditált szervezet. Jelenlegi irodájuk nem elegendő az irodai tevékenységük ellátására, így több helyiségből álló irodát szeretnének bérelni. Az irodai tevékenységük kiterjed az ügyviteli, pénzügyi, humánfeladatok ellátására. A Rehab Force Non-profit Kft. jelenleg felújít és bérel egy üzlethelyiséget a Böszörményi út 34. szám alatt, ahol kávézó-péküzlet nyitását tervezi, így fontos lenne számára az irodája közelsége.

Javasolom, hogy a Bizottság adja bérbe a Rehab Force Non-profit Kft. részére Budapest XII. kerület, Böszörményi út 24. szám alatti, „B” Irodaház I. emeletén elhelyezkedő összesen 99,83 m² alapterületű helyiségeket a pályázati felhívásban pályázati alapbérként megjelölt 149.745,- Ft/hónap+ÁFA bérleti díj ellenében.

A Rehab Force Non-profit Kft. részére kéthavi helyiségbérnek megfelelő óvadék megállapítására teszek javaslatot.

Jogsabályi hivatkozás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére lehet.

Az Ör. 54. § értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ör. 58. § (2) bekezdése alapján üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani. A helyiségekre vonatkozó pályázatot a polgármester írja ki a Képviselő-testület által meghatározott helyiségbér figyelembevételével.

Az Ör. 61. § (2) bekezdés értelmében, ha az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a pályázati tárgyalás lefolytatása nélkül dönt.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alapbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ör. 64. § (4) bekezdés b) pontja szerint a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltékor a bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, ha a Kt. vagy Bizottság egyedi határozatban ezt a lehetőséget biztosítja.

Az Ör. 65. § (4) bekezdése alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogsabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8270/0/A/3, 8270/0/A/4, 8270/0/A/5, 8270/0/A/6 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 13. szám alatti, összesen 164 m² alapterületű üzlethelyiségeket 5 év határozott időre, 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig a KEMENES FRANCHISE Kft. (székhelye: 2051 Biatorbágy, Ország út 2., cégjegyzékszám: 13-09-153700, adószáma: 23795790-2-13, képviseli: Leveles - Barta Zsolt ügyvezető) részére vendéglátóipari tevékenység, illetve közösségi funkció céljára bérbe adja úgy, hogy az 5 év határozott időtartam lejártát megelőző 60 napon belül bérlő által tett egyoldalú nyilatkozattal a szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható legyen. A bérleti szerződésben rögzítésre kerül, hogy Bérlő évente legalább 24 alkalommal közösségi, illetve kulturális program megrendezésére köteles, továbbá Bérlő az üzlet 18:00 óráig tartó nyitva tartását biztosítani köteles. A bérleti díj 640.000,- Ft + Áfa/hó, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (1.280.000,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a KEMENES FRANCHISE Kft-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7901/2/A/60 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 44-46. szám alatti, összesen 82 m² alapterületű üzlethelyiséget 5 év határozott időre, 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig a Vanília Cukrász Kft. (székhelye: 1052 Budapest, Párisi utca 3., cégjegyzékszám: 01-09-728921, adószáma: 13314107-2-41 képviseli: Kelényi Ádám Mátyás ügyvezető) részére cukrászdai tevékenység céljára bérbe adja. A bérleti szerződésbe rögzítésre kerülne, hogy A bérleti díj 500.000,- Ft + Áfa/hó, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (1.000.000,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Vanília Cukrász Kft-vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

III.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7750 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 24. szám alatti, „B” Irodaház I. emeletén elhelyezkedő összesen 99,83 m² alapterületű helyiségeket 5 év határozott időre, 2019. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig a Rehab Force Non-profit Kft.(székhelye: 1061 Budapest, Vasvári Pál utca 3. I. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-974723, adószáma: 22793166-2-42, képviseli: Szabó Péter Tamás ügyvezető) részére irodai tevékenység céljára bérbe

adja. A bérleti díj 149.745,- Ft + Áfa/hó, a különszolgáltatási díj és a közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli. A Bizottság kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (299.490,- Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Rehab Force Non-profit Kft -vel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 04.26.

Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

