

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.15. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 7-8. szám alatti önkormányzati tulajdonú telekingatlan bérbeadására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., 35295** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Mátyás tér 7-8. szám alatti, 1569 m²** alapterületű telek. Az ingatlan használatára az Arany Alkony Kht. és az Önkormányzat között 1997. augusztus 16-án bérleti szerződés jött létre, amelyet 1998. november 12-én további 10 évre meghosszabbítottak a Képviselő-testület 904/1998. (IX. 29.) számú határozata alapján. Az Arany Alkony Kht. a telket a fenntartásában és tulajdonában, a Budapest VIII., Mátyás tér 6. szám alatt működő idősek otthona részére pihenőkert céljára használta. Az Arany Alkony Kht. az ingatlanokon, a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően, saját költségére az idősek otthonhoz kapcsolódó parkot alakított ki, amelyet 2013. április 1-től a jelenlegi fenntartó az Olajág Otthonok (székhelye: 1154 Budapest, Bánkút utca 67-69., képviselő: Bodnár Dániel) hasznosít. Az ingatlan építési övezeti besorolása L1-VIII-3, az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület. A 2013. augusztus 30-án készült értékbecslés szerint ingatlan forgalmi értéke: 94.140.000,- Ft.

II. Indokolás:

A telek bérbeadásával az Önkormányzat bérleti díj bevételhez jut, a jelenlegi használat rendezése megtörténik. A bérbeadással kapcsolatban tulajdonosi döntés szükséges, amelynek meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. Tényállás:

A Budapest VIII., Mátyás tér 7-8. szám alatti ingatlanra bérbevételi kérelem érkezett az Olajág Otthonoktól. A telkek az általuk üzemeltetett idősek otthonához pihenőkert céljára kívánják használni.

Az összesen 1569 m² alapterületű telek legalacsonyabb bérleti díja 150,- Ft/m²/hó + Áfa, azaz 235.350,- Ft + Áfa/hó.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján:

„A Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló

a) a 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű

aa) az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása,

ab) vagyon hasznosítása esetén.”

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII.06.) számú versenyeztetési szabályzatról szóló határozatának 3. pont a) alpontja alapján, „nyilvános pályázat (nyilvános versenytárgyalás), előre meg nem határozható ajánlattevőnek sajtó útján is meghirdetett ajánlatkérés, amit le lehet úgy is bonyolítani, hogy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül tárgyalás alapján kerül kiválasztásra a nyertes”.

A versenyeztetési szabályzat 11. pontja alapján a nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a) a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján,
- b) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján
- c) a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében,
- d) a Józsefváros című helyi lapban,
- e) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján,
- f) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon,
- g) az a)–f) pontokban foglaltakon túlmenően, a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell eltelni.

A hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1%-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

A bérleti díj mértékének a megállapítása az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján a bérleményt csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha az ingatlan forgalmi értéke eléri, vagy meghaladja a 15 MFt-ot.

A rendelet 13. § (1) bekezdése alapján: „Új bérbeadás esetén a bérlemény bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni.

Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a bérlemény bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni.

Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó bérlemény esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.”

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának II. fejezet 8. b) pontja alapján a Magdolna negyedben elhelyezkedő telek bérleti díja 150,- Ft/m²/hó + Áfa.

A rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszony határozott, vagy határozatlan időre létesíthető.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 11. § (10) bekezdése alapján határozatlan időre, vagy 15 év határozott időre köthető, amely időtartam egyszer 5 évre meghosszabbítható.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Budapest VIII., Mátyás tér 7-8. szám alatti ingatlanra pályázat kiírását, mivel a telek hasznosítása az Önkormányzat számára bevételt jelent, a használati jogviszony rendezése egyéb módon nem biztosítható. Javasoljuk, hogy a pályázat kiírására az alábbi feltételekkel kerüljön sor:

- a telken végezhető tevékenység: pihenőkert
- a minimális bérleti díj összegét 235.350,- Ft/hó + Áfa összegben határozza meg,
- az ajánlati biztosíték összege: a minimális 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, amely a nyertes pályázó részére az óvadék részévé alakul át,
- a bérleti jogviszony időtartama: határozatlan idő, 30 napos felmondási idővel

- az ingatlan beépítése: az ingatlanra felépítmény létesítése csak a bérbeadó hozzájárulásával létesíthető, amennyiben a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül létesít felépítményt az ingatlanon, a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

Fentiekén túl a pályázati felhívás további elemének Bizottság által történő meghatározására nincs szükség, mert azokat a vonatkozó önkormányzati rendelkezések rögzítik.

A pályázat megjelentetésével kapcsolatban kb. 200.000,- Ft hirdetési költség felmerülése lenne várható abban az esetben, ha az Önkormányzat a felhívást napilap, hirdetési újság útján is közzétenné, ezért tapasztalataink alapján nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését.

A pályázati felhívást közzé tesszük a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoni ügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalukft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoni ügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A bérbeadással kapcsolatos döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az Önkormányzat számára pénzügyi hatással nincs. Amennyiben az ingatlan bérbeadása megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételekre tehet szert, illetve a bérbe adott telek tisztántartása, gyomtalanítása, fűnyírása a bérlő kötelessége és költsége.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a pályázati felhívás közzétételével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) a Budapest VIII., Mátyás tér 7-8. szám alatti, 35295 hrsz-ú, 1569 m² alapterületű telekingatlant bérbeadás útján hasznosítja.
- 2) felkéri a Kisfalukft-t a Budapest VIII., Mátyás tér 7-8. szám alatti, 35295 hrsz-ú telekingatlan bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás lebonyolítására, a pályázati felhívás közzétételére. A pályázat feltételeit az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a telken végezhető tevékenység: nyugdíjas otthon számára pihenőkert
 - a minimális bérleti díj összegét 235.350,- Ft/hó + Áfa összegben határozza meg,
 - az ajánlati biztosíték összege: a minimális 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg, amely a nyertes pályázó részére az óvadék részévé alakul át,
 - a bérleti jogviszony időtartama: határozatlan idő, 30 napos felmondási idővel
 - az ingatlan beépítése: az ingatlanra felépítmény létesítése csak a bérbeadó hozzájárulásával létesíthető, amennyiben a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül létesít felépítményt az ingatlanon, a bérleti jogviszony felmondásra kerül
- 3) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoni ügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalukft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoni ügyleti megbízott

honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

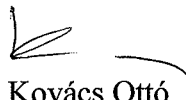
Határidő: 2013. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

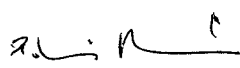
Budapest, 2013. szeptember 3.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

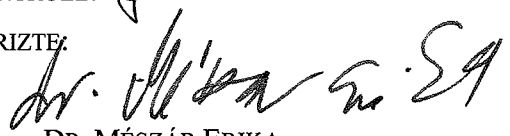
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

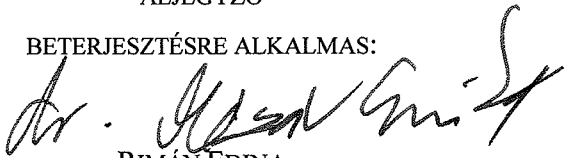
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

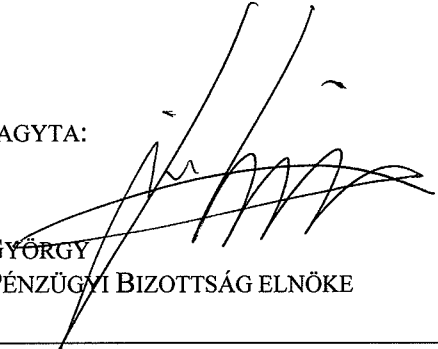
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE