

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.12. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gy. u. 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségcsoport nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m²** pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról közelíthető meg), és a **36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejárattal rendelkező 309 m², összesen 530 m²** alapterületű helyiségcsoport. Az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepelnek.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. szeptember 27-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségcsoport kisebb felújításra szorul, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti címen lévő helyiség a társasház földszintjén és pincéjében helyezkedik el, a Krúdy Gy. utca felől közelíthető meg. A földszinti üzletből közelíthető meg a pincei tároló terület. Az üzlet utcai portálrészre faszerkezetű, üvegezett duplabejárati ajtó, fémráccsos, motoros redőnnel kiegészítve, jó állapotú. Az udvari bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotúak. A földszinti rész padozata beton, PVC burkolattal, vizes blokkokban járólaponozott, jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, fa-, illetve műanyag lambériával burkolt, jó-közepes állapotú. A vakolat néhány helyen hiányos, nedvesedés miatt fellazult. A földszinti helyiségek ál menyezettel szereltek, az álmennyezetig 2,8 m magasak, a teljes belmagasság 4,3 m. A fűtés 2 Vaillant cirkóval megoldott, a hőleadók radiátorok. A használati meleg víz a cirkó a forróvíztárolóból illetve az elektromos vízmelegítők adják. A földszinti rész sok helyiségre tagolt, az utcai üzlettér és az udvari ablakokkal rendelkező helyiségek benapozottsága megfelelő, a többi helyiség mesterséges megvilágítással használható. Több vizesblokk található a földszinti ingatlanban.

A pince a földszinti rész belső folyosóról nyílik. A bejárati ajtaja fémszerkezetű, közepes állapotú. A pince helyiségeinek belmagassága 2,8 m. A padozat beton, PVC burkolattal, jó állapotú. A falak, vakoltak, festettek, jó állapotúak. A pince szellőztetése és fűtése a mennyezeten kiépített csőrendszeren keresztül megoldott. Összességében a helyiségcsoport jó-közepes állapotú.

A helyiséget ugyan többen is megtekintették, de érdemi érdeklődés a bérbevétel iránt nem volt.

II. Indokolás

Az önkormányzati tulajdonú üres nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A 36713/0/A/3 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **35.673,- Ft/hó.**

A 36713/0/A/4 hrsz-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **49.867,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2012. december 14-i, és 2014. március 12-én aktualizált értébecslése szerint az utcai bejáratú, földszinti és az abból megközelíthető pinceszinti nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 59.200.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben a helyiség bérbeadására, versenyeztetés, vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli **beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át** alapul véve kell meghatározni, ennek összege **47.360.000,- Ft.**

Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **számított nettó bérleti összeg: 315.733,- Ft/hó.**

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m² pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról megközelíthető), és a 36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejáratú rendelkező 309 m², összesen 530 m² alapterületű helyiségcsoport bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, nettó 315.733,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A felhívás közzétételére 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 vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a helyiségcsoport frekvenciált helyen található, jó állapotban van, továbbá minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, és pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető.

Amennyiben a helyiségcsoportra kiírt nyilvános pályázat eredménytelen, az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota romlik a kihasználatlanság miatt.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2014. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati 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, melyet 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 II. Fejezet alapján történt a pályázat bontása, a pályázati ajánlatok elbírálása és az ehhez kapcsolódó jegyzőkönyvek elkészítése.

A Versenyeztetési Szabályzat 29. pontja értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. határozat II. fejezet 7. pontja értelmében, a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. A Képviselő-testület 7. pontja értelmében amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8%-a.

A pályázat megjelentetésével kapcsolatban kb. 160.000,- 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 vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

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.) felkéri a Kisfalu Kft-t, a Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 3. szám alatt elhelyezkedő 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m² pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról közelíthető meg), és a 36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejárattal rendelkező 309 m², összesen 530 m² alapterületű helyiségcsoport bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, nettó 315.733,- Ft/hó bérleti díj összegben.
- 2.) a Bizottság felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.
- 3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft

telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonyüyleti 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: Kiszfalu Kft ügyvezető igazgató


Határidő: 2014. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kiszfalu Kft

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

Budapest, 2014. március 14.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

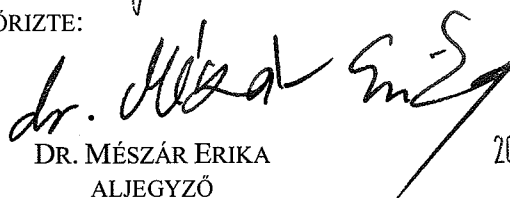
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. MÁRC. 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE