

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

2.7. ....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. április 10-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 43. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat lezárására, az eredmény megállapítására, és az újbóli pályázatra történő kiírásra**

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., József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinten (87 m<sup>2</sup>) és a pincszinten (68 m<sup>2</sup>) elhelyezkedő, összesen 155 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. október 03-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújítandó, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási Bizottsága a 1364/2013. (XII. 09.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 160.533,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A pályázati felhívásban kikötésre került, hogy érvényes pályázat nem nyújtható be call shop/call center, szeszárúsítás tevékenységek végzésére.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat 2014. január 22-től került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2014. február 05. volt. A határidőn belül érdeklődés nem volt a helyiségre, pályázat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

#### II. Indokolás

A nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat lezárásához, az eredmény megállapításához és az újbóli pályázatra történő kiíráshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

#### III. Tényállási adatok

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 25.317,- Ft/hó.

A Grifon Property Kft. 2013. november 15-én készített értékbecslése szerint a 36694/0/A/1 hrsz-ú, 155 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás célú helyiség forgalmi értéke: 30.100.000,- 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 24.080.000,- 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: 160.533,- Ft/hó.**

A 428/2013. (XII. 06.) sz. Versenyeztetési Szabályzat 29. pontja értelmében ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban az előzőek szerinti bérleti díj 80 %-a a minimális bérleti díj, azaz az így számított nettó bérleti díj: 128.426,- Ft/hó.

A fenti címen lévő helyiség a társasház földszintjén és pincéjében helyezkedik el, a József körút felől közelíthető meg. A földszinti üzletnek a társasház udvaráról is van bejárati ajtaja. Az üzlettér egy része fölött fémszerkezetű galéria található, amelynek a belmagassága 2,5 m. Az üzlettér mögött a földszinti részen tároló és teakonyha, valamint közlekedő van, amely a pincébe vezető lépcsőhöz illetve az udvari kijáráshoz vezet. A helyiségben minden közmű megtalálható. A bejárati portálajtó, illetve udvari ajtó és kirakatablakok fémszerkezetűek, a bejárati ajtó fémredőnyvel, az udvari ajtó nyitható fémráccsal kiegészített. A belső ajtók fa-, fém-, és műanyag szerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat a földszinten beton, járólappal burkolt, a galérián PVC-vel, illetve szőnyegpadlóval borított, a pincében cementlapokkal burkolt, jó- közepes állapotúak. A fűtést és használati meleg vizet cirkó adja, a hőleadó radiátor. Az üzlettérben légkondicionáló berendezés van felszerelve.

#### **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 hrsz-ú, összesen 155 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejárati földszinti és pincésinti nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de jelentkező hiányában eredménytelennek.

Javasoljuk a Budapest VIII., József krt. 43. szám alatti, 36694/0/A/1 hrsz-ú, 155 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárati földszinti és pincésinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, nettó 128.426,- Ft/hó 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 helyiség frekventált helyen található, továbbá minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhére, és pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető. A fenti helyiség bérbevitelére az utóbbi időben érdeklődés mutatkozott, ezért is javasolnánk az újbóli pályázatra történő kiírást.

Amennyiben a helyiségre kiírt nyilvános pályázat eredménytelen, az Önkormányzatnak kiadásként továbbra is havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, a helyiség műszaki állapota romlik a kihasználatlanság miatt. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan kedvezően befolyásolja a 2014. évi bérleti díj előirányzatát.

A döntés 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. Ha versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban az előzőek szerinti bérleti díj 80 %-át kell minimális bérleti díjként szerepeltetni.

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.

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

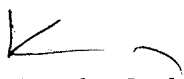
- 1.) a Budapest VIII. 36694/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., József krt. 43. szám alatti, összesen 155 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., József krt. 43.** szám alatt található, 36694/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú földszint és pinceszinti összesen 155 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üres, nem lakás célú helyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírására, nettó **128.426,- Ft/hó bérleti díj összegben.**
- 3.) 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.
- 4.) 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 vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti 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: 2014. április 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. március 27.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

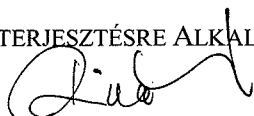
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

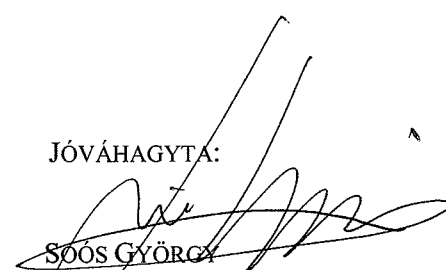
2014 ÁPR 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE