

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

33.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. augusztus 4-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gy. u. 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségcsoport 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., Krúdy Gy. u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> alapterületű, pincszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról közelíthető meg), és a 36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejárattal rendelkező 309 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 530 m<sup>2</sup> 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 portálrésze faszerkezetű, üvegezett duplabejáratú ajtó, fémrácsos, motoros redőnnel kiegészítve, jó állapotú. Az udvari bejáratú ajtók és ablakok faszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotúak. A földszinti rész padozata beton, PVC burkolattal, vizes blokkokban járólapozott, 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 hő leadók 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 folyosójáról nyílik. A bejáratú 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 Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási Bizottsága a 325/2014. (III. 24.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti helyiségcsoport bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 315.733,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat 2014. április 8-tól került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2014. április 25. 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 36713/0/A/3 hrsz-ú vízórás pinceszinti helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 35.673,- Ft/hó.

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

A Grifon Property Kft. 2012. december 14-én készített, és 2014. március 12-én aktualizált értékbecslés szerint az utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás célú helyiségcsoport 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.**

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: 252.586,- Ft/hó.**

## IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

**Javasoljuk** a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 3. szám alatti, 36694/0/A/3 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról megközelíthető), és a 36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai földszinti bejáratú rendelkező 309 m<sup>2</sup>, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de jelentkező hiányában eredménytelennek.

**Javasoljuk** a Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 3. szám alatti, 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról megközelíthető), és a 36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai bejáratú rendelkező 309 m<sup>2</sup>, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, 252.586,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A fenti helyiség bérbevételére a pályázat lezárását követően újabb érdeklődés mutatkozott, ezért is javasolnánk az újbóli pályázatra történő kiírást.

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

## V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, mivel a helyiség frekventált helyen található, továbbá minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető.

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., Krúdy Gy. u. 3. szám** alatti, 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról megközelíthető), és a 36713/0/A/4 hrsz-ú, utcai földszinti bejárattal rendelkező 309 m<sup>2</sup>, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 3. szám** alatti, 36713/0/A/3 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> pinceszinti (kizárólag a földszinti rész belső folyosójáról megközelíthető), és a 36713/0/A/4 hrsz-

ú, utcai földszinti bejárattal rendelkező 309 m<sup>2</sup>, összesen 530 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírására, **252.586,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegén.**

- 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 vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti 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.

Feelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

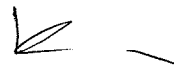
Határidő: 2014. augusztus 11.

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. július 17.

Tisztelettel:



**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

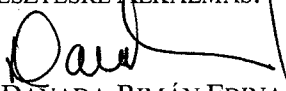
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

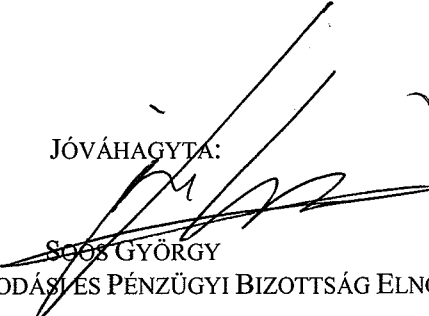
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2014 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DÁNADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SZŰCS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE