

Előterjesztő: Kisfalu Kft

34.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására újbóli nyilvános egyfordulós 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., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, I. emeleten elhelyezkedő 237 m² alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2011. március 10-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kismértékű felújításra szorul, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási Bizottsága a 155/2013. (II. 18.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 268.667,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat 2013. március 20-tól került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2013. április 8. volt. A határidőn belül érdeklődés nem volt a helyiségre, pályázat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 301/2014. (III. 17.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírására, 148.864,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat 2014. április 09-től került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2014. április 25. volt. A határidőn belül egy érdeklődő vásárolta meg a pályázati dokumentációt, de pályázatot már nem nyújtott be, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

II. Indokolás

A nem lakás célú helyiség újbóli pályázatra történő kiírásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **26.705,- Ft/hó + 15.402,-Ft/hó célbefizetés.**

A Grifon Property Kft. 2012. június 06-án készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: 40.300.000,- Ft volt. A 2013. szeptember 11-i és 2014. március 10-i aktualizálás szerinti forgalmi érték: 34.890.000,- 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 **27.912.000,- 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: 186.080,- 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 %-át, a következő pályázatok során pedig a bérleti díj 50 %-át kell minimális bérleti díjként szerepeltetni. A helyiség esetében már harmadik alkalommal kerül pályázat kiírásra, ezért a bérleti díj összegét 50 %-on kell megállapítani, és az így **számított nettó havi bérleti díj: 93.040,- Ft/hó**.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, 237 m² alapterületű, I. emeleti nem lakás célú irodahelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de jelentkező hiányában eredménytelennek.

Javasoljuk a Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, 237 m² alapterületű, I. emeleti nem lakás célú irodahelyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, 93.040,- 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 vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

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

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 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 havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá 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 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzatát 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 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 nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyeztetési eljárásokról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza. A II. Fejezet alapján történt a pályázat bontása, a pályázati ajánlatok elbírálása és az ehhez kapcsolódó jegyzőkönyvek elkészítése.

A Képviselő-testület határozatának 24. pontja alapján a bérleti díj legalacsonyabb összege nem lehet kevesebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség mértéke.

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., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, 237 m² alapterületű, I. emeleti nem lakás célú irodahelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, 237 m² alapterületű, I. emeleti nem lakás célú irodahelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírására, **93.040,- Ft/hó + Áfa 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 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.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

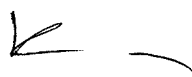
Határidő: 2014. augusztus 11.

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 24.

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

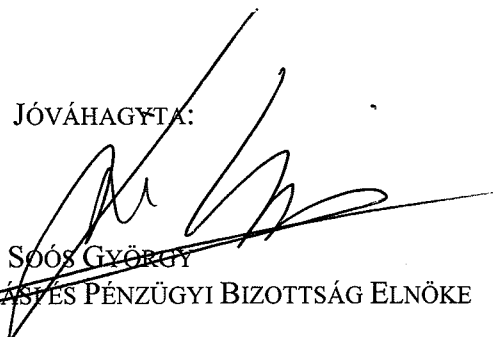
2014 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE