

Előterjesztő: Kisfalu Kft

35
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. 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 51. szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz-ú, utcai, 126 m² földszint és 120 m² magasföldszinti, összesen 246 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség üzlet besorolású.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. január 23-án vette birtokba, megállapításuk szerint a helyiségcsoport felújítást igényel, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A Városgazdálkodási Bizottsága a 156/2013. (II. 18.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 342.000,- 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 sem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási Bizottsága a 302/2014. (III. 17.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat ismételt kiírására, 172.800,- 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 érdeklődés nem volt a helyiségre, pályázat sem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

II. Indokolás

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

III. Tényállási adatok

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **39.805,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. 2012. november 20-án készített értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke: 51.300.000,- Ft volt. A 2014. január 24-i és 2014. július 16-i aktualizálás szerinti forgalmi érték: 40.500.000,- 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 32.400.000,- 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: 216.000,- 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: 108.000,- Ft/hó.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz-ú, 246 m² alapterületű utcai bejárátú földszinti + magasföldszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot nyilvánítsa érvényesnek, de jelentkező hiányában eredménytelennek.

Javasoljuk a Budapest VIII., Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz-ú, 246 m² alapterületű utcai bejárátú földszinti + magasföldszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, 108.000,- 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 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 közzéteszük 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 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 51. szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz-ú, 246 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti + magasföldszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest VIII., Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/3 hrsz-ú, 246 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti + magasföldszinti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírására, **108.000,- 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

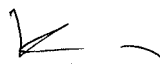
Határidő: 2014. augusztus 11.

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 23.

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

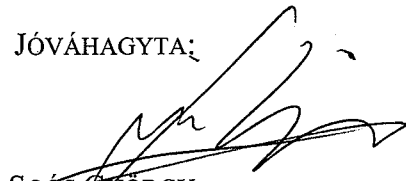
2014 JÚL 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE