

Előterjesztő: Kisfalu Kft

36

.....:sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 26-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására.

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

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, azonban a kiírt pályázatra ajánlat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat 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 azonban a kiírt pályázatra ajánlat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 841/2014. (VIII. 04.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti helyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 108.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A pályázat 2014. szeptember 24-től került kiírásra, leadási határideje és a bontás napja 2014. október 29-e volt. A pályázati dokumentációt egy személy vásárolta meg. A határidőn belül pályázat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1281/2014. (XII. 01.) számú határozatában úgy döntött, hogy újabb pályázat kiírásáról nem dönt, és egyben felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy a későbbiekben tegyen javaslatot a helyiség hasznosítására vonatkozóan.

A fenti helyiség bérbevételére a bizottsági határozatot követően két kérelmezőtől, [REDACTED] ól használt lakberendezés kereskedelem céljára történő hasznosításra, és a Parafitt Sportegyesülettől klub és kiállító terem céljára történő hasznosításra érkezett írásbeli kérelem.

A Grifton Property Kft. 2012. november 20-án készített értékbecslése 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, 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 megállapítani, 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 havi bérleti díj: 216.000,- Ft.

A 428/2013. (XII.06.) számú 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 negyedik alkalommal kerülne pályázat kiírásra, tekintettel erre a bérleti díj összeget 50 %-on kell megállapítani, azaz a **minimális számított nettó havi bérleti díj: 108.000,- Ft.**

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását a fenti helyiség vonatkozásában, tekintettel arra, hogy két írásbeli kérelem is érkezett a helyiség bérbevételére.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy 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 nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, 108.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. Javasoljuk továbbá a pályázati felhívásban kikötni, hogy a helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb) tevékenység végzésére vonatkozik.

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 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.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk újabb nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, mivel a legutóbbi pályázat eredménytelenül zárult, és újabb érdeklődés érkezett a helyiség bérbevételére.

Az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. 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 II. Fejezet alapján történt a pályázat bontása, a pályázati ajánlatok elbírálása és az ehhez kapcsolódó jegyzőkönyvek elkészítése.

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 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.) 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 + magasszintes nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 108.000,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A pályázati felhívásban ki kell kötni, hogy a helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb) tevékenység végzésére vonatkozik.
- 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 lebonyolítására.
- 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 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

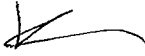
Határidő: 2015. február 2.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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


Budapest, 2015. január 16.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

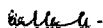
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

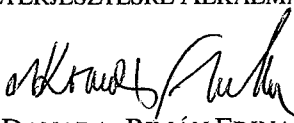

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE