

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 9-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Víg u. 32. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Balog 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., Víg u. 32. szám alatti, 34944/0/A/5 hrsz-ú, 125 m²** alapterületű udvari bejáratú földszinti üres nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2011. október 25-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint teljes felújításra szorul, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 18.625,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1226/2014. (XI. 24.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához a Habilitációs Alapítvány és a Magyar Kutyás Kutató - Mentő Alapítvány részére, továbbá a 1227/2014. (XI. 24.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a helyiség bérbeadásához [REDACTED] adószámmal rendelkező magánszemély részére sem. A Tisztelt Bizottság a 1228/2014. (XI. 24.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest VIII., 34944/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Víg u. 32. szám alatt található, 125 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú földszinti helyiséget nyilvános pályázat útján kívánja bérbe adni. A bérleti díj nem került meghatározásra.

A fenti címen lévő helyiség a társasház udvaráról közelíthető meg, 2 üvegezett fa bejáratú ajtón keresztül, amelyek nyitható vasráccsal vannak felszerelve. Az udvari és az utcai fa ablakok fix vasráccsal felszereltek. A padozat burkolata parketta és PVC. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, lambériával borítottak, illetve a vizes helyiségekben csempézettek. A mosdóban a használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. Az ingatlan fűtését elektromos kályhák biztosítják. A helyiségek belmagassága 3,8 m. A PVC burkolat rossz állapotban van, a többi padló és falburkolat, szaniterek megfelelő állapotúak.

A Grifon Property Kft. 2012. június 13-án készített, és 2014. április 14-én, valamint 2015. február 12-én aktualizált értébecslése szerint a Budapest VIII. Víg u. 32. szám alatti, 34944/0/A/5 hrsz-ú nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 16.300.000,- 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 **13.040.000,- 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 összeg: 86.933,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII., Víg u. 32. szám alatti, 34944/0/A/5 hrsz-ú, 125 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú udvari bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását a számított bérleti díjon, azaz 86.933,- Ft/hó + Áfa összegben. Javasoljuk továbbá, hogy a pályázat során kerüljön kikötésre, hogy a helyiség bérbevételére nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. pontja szerinti 25 % és 12 %-

os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító Kisfalu Kft. rendelkezésére 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.

II. A betérés indoka

Az önkormányzati tulajdonú üres nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a 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 határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2015. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása 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 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 47/2015. (II. 19.) 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 Versenyeztetési Szabályzat 30. 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.

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., Víg u. 32. szám alatt elhelyezkedő 34944/0/A/5 hrsz-ú, 125 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására a számított bérleti díjon, azaz 86.933,- Ft/hó összegben. A Kiíró kiköti, hogy a helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. pontja szerinti 25 % és 12 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve 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 47/2015. (II. 09.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.
- 3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

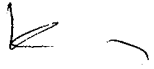
Határidő: 2015. március 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

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

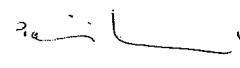
Budapest, 2015. március 2.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
igazgató

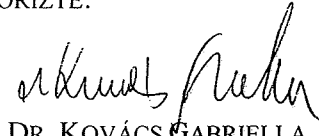
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

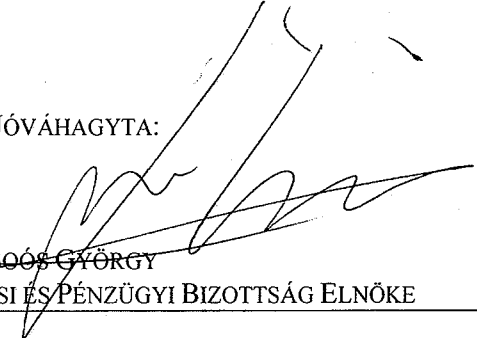

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015.03.03

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE