

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.7.  
.....sz. napirend

### **ELŐTERJESZTÉS**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 59-61. 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., József krt. 59-61. szám alatti, 36780/0/A/6 hrsz-ú, 249 m<sup>2</sup> alapterületű, kapualjból megközelíthető, I. emeleti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. január 27-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint jó állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 53.535,- Ft/hó.

A fenti címen lévő helyiség a József körúton, a Baross utca és a Csepreghy utca között lévő társasház emeletén található. A társasház kapualjából nyíló bejárati ajtó mögött az emeleti irodához tartozó önálló lépcsőház tartozik. A belső lépcsőház emeleti részén újabb bejárati ajtó található. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Az irodahelyiségnek az utcai és udvari ablakai is vannak. Az ingatlan több utcafronti tárgyalóhelyiségre, közlekedőre, udvari irodára, konyhára, vizesblokkra tagolt. A helyiségek belmagassága 4,5 m. Az utcára néző belső irodahelyiség beépített, faragott fabútorokkal és faragott díszes mennyezettel rendelkezik. A bejárati ajtók és ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A kapualjban nyitható fémráccsal, az emeleten elhúzzható fémredőnyvel védettek. Az udvarra néző ablakok fix fémráccsal kiegészítettek. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt, jó-közepes állapotúak. A fűtést cirkó adja, hőleadók radiátorok. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja. Az ingatlan összességében jó-közepes állapotú.

A Grifon Property Kft. 2014. április 29-i értékbecslése valamint a független szakértő által felülvizsgáltak alapján a fenti helyiség forgalmi értéke: 41.100.000,- 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 32.880.000,- 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 bérleti összeg: 219.200,- Ft/hó + Áfa.

A fenti helyiség bérbevételének vonatkozásában az elmúlt időszakban több érdeklő is volt Társaságunknál.

Javasoljuk a Budapest VIII., József krt. 59-61. szám alatti, 36780/0/A/6 hrsz-ú 249 m<sup>2</sup> alapterületű üres önkormányzati tulajdonú udvari bejáratú emeleti nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, a számított bérleti díjon, azaz 219.200,- 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 %-os és 12 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a helyiség a Palota-negyed területén, forgalmas helyen található, valamint a bérbevételére több érdeklődés is volt az utóbbi időben, így az Önkormányzat a pályázat kiírásával pályázók szélesebb körére és esetlegesen magasabb bérleti díj bevételekre tehet szert.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, 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 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 betérjesztés indoka**

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

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A nyilvános egyfordulós pályázat kiírásával a minél előbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, 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 bevételeit.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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) 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, amelyet 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., József krt. 59-61. szám alatt elhelyezkedő 36780/0/A/6 hrsz-ú, 249 m<sup>2</sup> alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség bérbeadására irányuló nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, a számított bérleti díjon, azaz 219.200,- Ft/hó összegben. A Kíró kiköti, hogy a helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. pontja szerinti 25 %-os és 12 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 27.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 47/2015. (II. 09.) számú a Képviselő-testületi határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 27.

3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, 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. augusztus 31.

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. május 18.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 



PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
Dr. Balla Katalin  
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ 

2015 MÁJ 20.

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY