

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 8-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 31. 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., Népszínház u. 31. szám alatti, 34776/0/A/1 hrsz-ú, 191 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti és 867 m² alapterületű, pinceszinti (a pince a Bérkocsis utca felől is megközelíthető, és a földszinti helyiségből is) részekből álló, összesen 1058 m² alapterületű (a tulajdoni lapon tévesen 1249 m² lett feltüntetve) nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban **raktár** besorolással szerepel. Az ingatlan-nyilvántartás adatainak helyesbítése folyamatban van.**

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. szeptember 23-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint teljes felújításra szorul, (2) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 127.512,- Ft/hó.

A fenti címen lévő helyiségcsoport a Népszínház utca felől és a társasház udvaráról, a pince a Bérkocsis utca felől is önállóan megközelíthető. A Népszínház utcai bejáratnál található szállítószalag és a Bérkocsis utcai bejáratnál lévő teherlift lehetővé teszi az áruk pincébe való lejuttatását. A földszinten több mosdó, WC is helyet kapott, az egyik vizesblokk bejárata a kizárólag az udvarról nyílik. A földszinti helyiségek belmagassága 4,90 m, a pincészinon 4,20 m terek vannak. A földszinti belső terek felülete vakolt és festett, teljes felújítása szorul, a pincészinon helyiségek a vizesedésből adódóan dohosak. A bejáratú ajtó és portál fémráccsal védett. A padozat kerámia lapokkal, PVC lemezzel burkolt, gyenge állapotú. A helyiségben minden közmű megtalálható, a gépészeti berendezések elavultak, üzemképtelenek, cserére, illetve felülvizsgálatra szorulnak.

A CPR - Vagyonértékelő Kft. 2015. május 15-én készített értébecslése szerint a Budapest VIII. Népszínház u. 31. szám alatti, 34776/0/A/1 hrsz-ú nem lakás célú helyiség **forgalmi értéke: 48.200.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben ha 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 **38.560.000,- 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: 257.067,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII., Népszínház u. 31. szám alatti, 34776/0/A/1 hrsz-ú, összesen 1058 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú utcai bejáratú földszinti és pincészinon nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, a számított bérleti díjon, azaz 257.067,- 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 12 és 25 %-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 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 beterjesztés 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 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 bevételét.

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) 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., Népszínház u. 31. szám alatt elhelyezkedő 34776/0/A/1 hrsz-ú, 1058 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség bérbeadására irányuló nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 257.067,- Ft/hó + Áfa 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 12 és 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 08.

- 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. június 08.

- 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

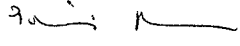
Budapest, 2015. június 1.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

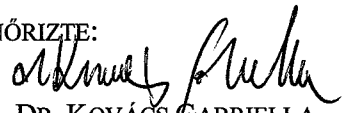
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

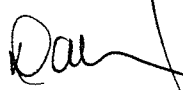
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

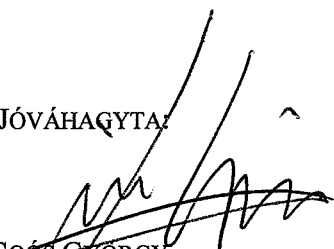
ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE