

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

56.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 13-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 19. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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. 19. szám alatti, 36415/0/A/1 hrsz-ú, 131 m<sup>2</sup>** alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség. A társasház osztatlan közös tulajdonában lévő **141 m<sup>2</sup>** alapterületű pinceszinti helyiséget az előző bérlő előtti bérlő engedély nélkül földemáttöréssel összenyitotta.

A földszinti helyiség az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb** besorolással szerepel.

Az ingatlant magában foglaló társasház 1895-96-ban épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Általános állapota átlagosnak mondható. A helyiség a József körút felől önállóan közelíthető meg. A helyiség 2 szintes. Jelenleg a földszintről belső lépcsővel megközelíthető a pince, mely raktározási célokra került kialakításra. A földszinti helyiség hangstúdióknak van kialakítva. A földszinten recepciós fogadóter, keverő és stúdió helyiség, szociális blokkal, a galérián vetítő, klíma, raktárhelyiségek mellett szociális blokk található. A földszinti helyiségek padozata szőnyegpadlóval, járólappal és pvc-vel burkolt. A falak műanyag alapú szigetelő anyaggal fedettek, faburkolatúak illetve csempézettek. A stúdió helyiségek álmennyezetébe lett beépítve a hűtés-fűtést biztosító csőrendszer. A galérián a padozat burkolata szőnyegpadló, pvc, járólappal. A falak műanyag alapú szigetelő anyaggal fedettek, faborításúak, és csempézettek. Villanybojler adja a használati meleg vizet. A fűtés – hűtés és szellőztetés csővezetékeken keresztül légtechnikai berendezések segítségével történik. A belső ajtók a stúdió és a technikai helyiségeken hangszigetelt fémaajtók, a többi fából készült. A földszinti rész 2,5 – 4,5 m, a galéria 2,5 m belmagasságú.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2014. március 13-án vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint felújításra szoruló, (3) besorolású, a fűtés és elektromos rendszer felülvizsgálata szükséges, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség és célbefizetési (2019. március 31-ig) kötelezettsége: 37.466,- Ft/hó.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 539/2011. (IV. 06.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú egyéb helyiség bérbeadására nyílt egyfordulós pályázat kiírásához. A pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 918/2011. (VI. 08.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú egyéb helyiség bérbeadására nyílt egyfordulós pályázat kiírásához. A pályázat érvényesen, de ismét eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1885/2011. (XII. 14.) számú határozatában harmadszor is hozzájárult a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú egyéb helyiség bérbeadására nyílt egyfordulós pályázat kiírásához, 183.652,-Ft/hó + bérleti díjon. A pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1046/2012. (VIII. 29.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú egyéb helyiség bérbeadására nyílt egyfordulós pályázat kiírásához, oktatási tevékenységre, kedvezményes 65.752,-Ft/hó + bérleti díjon. A pályázat közzétételére 2012. szeptember 19-én került sor, az ajánlat benyújtásának határideje 2012. október 05. volt.

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1303/2012. (X. 31.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Budapest VIII., 36415/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt található, 131 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt pályázat érvényes és eredményes volt, és a pályázat nyertesének az „oktOpus Multimédia Intézet” Hangtechnikai, Képtechnikai és Multimédia Szakközépiskolát nyilvánította.

Hozzájárult a Budapest VIII., 36415/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt található, 131 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadásához az „oktOpus Multimédia Intézet” Hangtechnikai, Képtechnikai és Multimédia Szakközépiskola részére határozott időre 2017. december 31. napjáig, oktatás céljára, 65.762,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt a közös költség az inflációval emelt bérleti díjnál magasabb mértékben emelkedik, úgy a bérleti díjat évközben a közös költségnek megfelelő összegre fel kell emelni.

A leendő bérlőnek vállalnia kellett, hogy bérleti jogviszonyának ideje alatt oktatási tevékenységet folytat a helyiségben, a funkcióváltáshoz a Bérbeadó nem járul hozzá.

A bérlő saját költségen történő felújításának megtérítésére bérbeszámítási igénnyel nem léphetett fel az Önkormányzat felé a bérleti jogviszonyának ideje alatt. A pincerész használatának tekintetében a leendő bérlő kötelessége és felelőssége volt a társasházzal történő megállapodás, amennyiben ez nem valósul meg, a pince földszint felőli lejáratainak megszüntetéséről a bérlőnek saját költségén kellett gondoskodnia.

Az „oktOpus Multimédia Intézet” Hangtechnikai, Képtechnikai és Multimédia Szakközépiskola a fenti helyiség tekintetében 2013. január 04-én az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes bérleti szerződést aláírta, és a helyiségeket birtokban vette. A pincszinti helyiség tekintetében a Társasházzal a megállapodás nem került megkötésre.

A bérleményre vonatkozó fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt az oktOpus Multimédia Intézet” Hangtechnikai, Képtechnikai és Multimédia Szakközépiskola bérleti szerződése 2013. november 30. napjára felmondásra került.

A Budapest VIII. József krt. 19. szám alatti Társasház tulajdonosi közössége a 2015.02.26./3. számú egyhangú döntésében úgy határozott, hogy bérbe kívánja adni a tulajdonukat képező pincszinti helyiséget, de csak az alábbi feltételek teljesülése mellett járulnak hozzá a 141 m<sup>2</sup> alapterületű, de az önkormányzati tulajdonú földszinti, földemáttöréssel összenyitott helyiség bérbeadásához:

- a bérleti díj az önkormányzati bérleti díj 50%-a,
- helyiségben nem végezhető, vendéglátás, hangos tevékenység, alkoholos italok kereskedelme, a helyiségek szellőzése az utca felé történjen, 2 havi bérleti díj hátralék esetén a bérleti szerződés felmondásra kerüljön.

A helyiség bérbeadás útján történő hasznosítása kapcsán az elmúlt időszakban nagy volt az érdeklődés.

A Grifon Property Kft. által 2012. június 06-án készített, és független ingatlanszakértő által 2015. május 26-án felülvizsgált, és aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 35.650.000,-**

**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 **28.520.000,- 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: 190.133,- Ft**.

Tekintettel arra, hogy egy sikeres pályázat útján történő bérbeadás után került visszavételre a fenti helyiség, a bérleti díj számítás a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja alapján került megállapításra.

**Javasoljuk** a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatti, 36415/0/A/1 hrsz-ú, 131 m<sup>2</sup> alapterületű üres önkormányzati tulajdonú utcai bejárható földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, a számított bérleti díjon, azaz 190.133,- 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.

Továbbá javasoljuk a pályázatban kikötni, hogy az osztatlan közös tulajdonú pincerész használatának tekintetében a pályázó kötelessége és felelőssége a társasházzal történő megállapodás megkötése, a birtokbavételt követő 15 napon belül, a Társasház által kikötött feltételekkel (bérleti díj az önkormányzati bérleti díj 50%-a, a helyiségben nem végezhető, vendéglátás, hangos tevékenység, alkoholos italok kereskedelme, a helyiségek szellőzése az utca felé történjen, 2 havi bérleti díj hátralék esetén a bérleti szerződés felmondásra kerüljön).

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 (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 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 betérjesztés indoka**

Az önkormányzati tulajdonú üres nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásához bérbeadó 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 pályázat 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 határozatának 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 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a Budapest VIII., József krt. 19. szám alatt elhelyezkedő 34776/0/A/1 hrsz-ú, 131 m<sup>2</sup> alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség bérbeadására irányuló nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 190.133,- Ft/hó + Áfa bérleti díj 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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

2.) A Kiíró kiköti, hogy az osztatlan közös tulajdonú pincerész használatának tekintetében a pályázó kötelessége és felelőssége a társasházzal történő megállapodás megkötése, a társasház által kikötött

feltételekkel, a birtokbavételt követő 15 napon belül, amennyiben ez nem valósul meg, a pince földszint feletti lejáratainak megszüntetéséről a bérlőnek saját költségén kell gondoskodnia.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 47/2015. (II. 09.) számú a képviselő-testületi határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 13.

4.) 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.

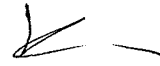
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2015. július 1.



**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

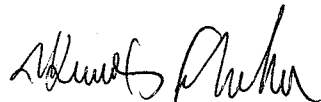
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA 2015 JÚL 07.  
ALJEGYZŐ

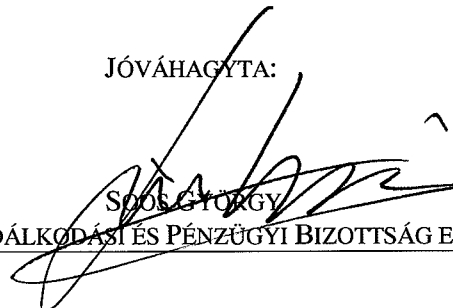
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DÁNADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2015 JÚL 08.



SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE