

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 28-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 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., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, I. emeleten elhelyezkedő, 237 m² alapterületű helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2011. március 10-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség felújításra szorul, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízőrás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 26.705,- Ft/hó + 15.402,- Ft/hó célbefizetés.

A helyiség a Palotanegyed városrészben, a Rákóczi út mentén helyezkedik el, az Astoria és a Blaha Lujza tér forgalmas csomópontjai közötti szakaszon. A helyiséget magába foglaló épület az 1890-es évek körül hagyományos falazott építési technológiával, földszint + 4 emelet kialakítással épült. Az I. emeleti helyiség a társasház főbejárata felett helyezkedik el, közvetlen utcai tájolású. Alaprajzi elrendezése praktikus, a bejárati folyosó mellett található a két mosdó, illetve a teakonyha. A bejárati folyosó merőlegesen megtörve két irányban folytatódik, melyre több önálló bejárati irodahelyiség közelíthető meg. Az irodák ablakai kettő kivételével a Rákóczi út felé néznek. A helyiségek belmagassága 4,10 m. A bejárati ajtó biztonsági ráccsal védett kétszárnyú fa ajtó, az ablakok egyrétegű gerébtokos szerkezetek. A mosdókban és a teakonyhában minden szaniter, gépészeti berendezés és szerelvény megtalálható. A padozat PVC lemezzel és padlószőnyeggel burkolt, a falfelület tapétázott, a mosdóban csempézett, felújítandó állapotú. Önálló fűtését gázkazán biztosítja, a hő leadását lemez radiátorok látják el. a meleg víz ellátás villanybojlerrel és gázüzemű átfolyós vízmelegítővel történik.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 155/2013. (II. 18.) számú határozatában felkérte a Társaságunkat a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 268.667,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A pályázati felhívás közzététele megtörtént. Pályázat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 301/2014. (III. 17.) számú határozatában felkérte a Társaságunkat a fenti üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírására, 148.864,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A pályázati felhívás közzététele ismét megtörtént. Egy érdeklődő vásárolta meg a pályázati dokumentációt, de pályázatot már nem nyújtott be, így a helyiségre kiírt pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 840/2014. (VIII. 04.) számú határozatában újfent a helyiség nyilvános pályázaton történő bérbeadásáról döntött, 93.040,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A pályázati dokumentációt egy személy vásárolta meg, de ajánlata nem volt elfogadható. A pályázati eljárás érvényes, de eredménytelen volt.

A Bizottság ismételten a helyiség pályázaton történő bérbeadásáról döntött, 93.040,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben, egyben kikötötte, 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, továbbá a Kiíró kizárta a bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjban történő megtérítését, tekintettel a minimális bérleti díj mértékére.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 842/2015. (VII. 31.) számú határozatában úgy döntött, hogy a fenti helyiség bérbeadására kiírt pályázatot visszavonja, és felkérte Társaságunkat, hogy a helyiség pályázat útján magasabb minimális bérleti díj megjelölése mellett történő bérbeadására tegyen javaslatot.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. 2015. szeptember 03-i értékbecslése alapján a helyiség forgalmi értéke: **43.200.000,- 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 **34.560.000,- 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: 230.400,- Ft.**

A Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú Versenyeztetési Szabályzatának 32. pontja értelmében az egy ingatlan hasznosítására két év alatt több alkalommal közzétett és eredménytelenül zárult pályázat esetén, két éven túl a minimális bérleti díjat ismételten a 30. pont szerint, a számított bérleti díj 100%-án kell meghatározni, így a **minimális havi nettó bérleti díj 230.400,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatti, 36509/0/A/9 hrsz-ú, 237 m² alapterületű, I. emeleten elhelyezkedő üres nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, **230.400,- 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 vendéglátás, 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 VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiségek mielőbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, és plusz bevétele is keletkezik, illetve a helyiségek állaga nem romlik tovább. Amennyiben nem adja bérbe a helyiségeket az Önkormányzat, kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik.

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

A döntés 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.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni.

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 32. pont értelmében az egy ingatlan hasznosítására két év alatt több alkalommal közzétett és eredménytelenül zárult pályázat esetén, két éven túl a minimális bérleti díjat ismételen a 30. pont szerint kell meghatározni.

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 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a Budapest VIII., Rákóczi út 19. szám alatt elhelyezkedő 36509/0/A/9 hrsz-ú, 237 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, I. emeleten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására a számított bérleti díjon, azaz 230.400,- 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 12 %, és a 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 28.

2.) a Bizottság felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt -t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerinti lebonyolításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 28.

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 (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 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: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. november 30.

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. szeptember 21.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

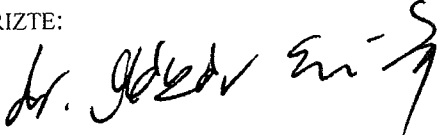
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

 2015. SZEPT. 22.

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015. SZEPT. 22.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE