

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

54sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 19-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross u. 112. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség nyilvános egyfordulós pályázat útján 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., Baross u. 112. szám alatti, 35491/0/A/36 hrsz-ú, 208 m²** alapterületű utcai bejárátú földszinti nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

A Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2014. március 17-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint kisebb felújításra szorul, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 39.788,- Ft/hó.

A fenti címen lévő helyiség a társasház földszintjén helyezkedik el, a Baross utca felől közelíthető meg, utcai bejárátú. Több helyiségből áll, és galéria is kialakításra került benne. A helyiségek belmagassága a földszinten 2,5 – 5,2 m, a galérián 2,5 m. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A földszinten és a galérián is van vizesblokk, a szaniterek hiányoznak, csak a közmű kiállások találhatóak. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az udvari ablak faszerkezetű, fix fémráccsal védett, jó-közepes állapotúak. A belső ajtók fa- és fémszerkezetűek. A padozat beton, járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található, a radiátorok leszerelésre kerültek. A közművek felülvizsgálata, szabványosítása, és a gépészeti berendezések pótlása szükséges.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 872/2014. (VIII. 11.) számú határozatában felkérte a Társaságunkat a fenti helyiségcsoport bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, 142.400,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A pályázati határidőn belül érdeklődés nem volt a helyiségre, pályázat nem került benyújtásra, így a helyiségre kiírt pályázat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1279/2014. (XII. 01.) számú határozata értelmében érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Bizottság újabb pályázat kiírásáról nem döntött, de felkérte a Társaságunkat, hogy a későbbiekben tegyen javaslatot a helyiség hasznosítására vonatkozóan.

Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 483/2015. (V. 13.) számú határozata 19. pontja alapján a helyiség elidegenítés érdekében, nyilvános árverésen került meghirdetésre. Az árverésen jelentkező nem volt, ezért a helyiség elidegenítésére nem került sor.

Az Avant.Immo Kft. által 2015. április 08-án készített értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 39.650.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja

értelmében, 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, ennek **összege 31.720.000,- 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 díj: 211.467,- Ft.**

A Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú Versenyeztetési Szabályzatának 31. pontja értelmében, ha a versenyeztetési eljárás eredménytelenül zárul, két éven belül kiírt ismételt pályázatnál a második felhívásban a 30. pont szerinti bérleti díj 80 %-át **lehet** minimális bérleti díjként meghatározni, az így **számított nettó havi bérleti díj: 169.174,- Ft.**

A helyiség bérbevételi lehetőségével kapcsolatban több érdeklődés is érkezett a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, ezért javasoljuk a bérbeadás útján történő hasznosítását, és **javasoljuk** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 483/2015. (V. 13.) számú határozat 19. pontjának visszavonását, amely a helyiség árverésen történő elidegenítéséről szól.

Tekintettel arra, hogy a helyiség bérbeadására korábban már volt pályázat kifüggesztve, amely eredménytelenül zárult, a minimális bérleti díj megállapítható a második pályázatnál meghatározott 169.174,- Ft/hó + Áfa összegben, azonban a Bizottság megállapíthatja a bérleti díjat az új, első pályázati felhívásra vonatkozó 211.467,- Ft/hó + Áfa összegben, figyelembe véve azt a körülményt is, hogy a helyiség jó műszaki állapotú, és több érdeklődés is érkezett rá, ezért a bérleti díj megállapítása érdekében két verzióban teszünk javaslatot.

Javasoljuk, hogy a helyiségre ne legyen beadható olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. pontja szerinti 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 Hivatal 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 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. rendelkezésére álló internetes hirdetési portálokon, továbbá a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

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

A nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázaton történő kiíráshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat újbóli kiírását, mivel a helyiségre több érdeklődés is érkezett a pályázat lezárását követően, és a minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és pályázat révén vélhetőleg a magasabb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető.

Amennyiben a helyiség bérbeadására az Önkormányzat nem ír ki pályázatot, kiadásként továbbra is havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, továbbá a helyiség műszaki állapota romlik a kihasználatlanság miatt.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan kedvezően befolyásolja a 2015. évi bérleti díj előirányzatát.

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 önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási 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 szabályokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) tartalmazza, melyet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.

A Versenyeztetési Szabályzat 30. pontja alapján, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján az adott ingatlanra meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A Versenyeztetési Szabályzat 31. pontja alapján, ha a versenyeztetési eljárás eredménytelenül zárul, két éven belül kiírt ismételt pályázatnál, a második felhívásban a 30. pont szerinti bérleti díj 80 %-át, a harmadik felhívásban a bérleti díj 65 %-át, a következő pályázatok során pedig az 50 %-át kell minimális bérleti díjként meghatározni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiekől eltérően kiíró másként dönthet.

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 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

A verzió

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **visszavonja** a 483/2015. (V. 13.) számú határozat 19. pontját.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 19.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a Budapest VIII., Baross u. 112. szám alatt elhelyezkedő 35491/0/A/36 hrsz-ú, 208 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejárattú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 211.467,- 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 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. október 19.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 19.

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 (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: 2016. január 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

B verzió

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) *visszavonja* a 483/2015. (V. 13.) számú határozat 19. pontját.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 19.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a Budapest VIII., Baross u. 112. szám alatt elhelyezkedő 35491/0/A/36 hrsz-ú, 208 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség újbóli bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 169.174,- 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 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. október 19.

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

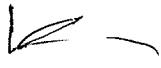
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. október 19.

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 (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: 2016. január 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. október 12.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

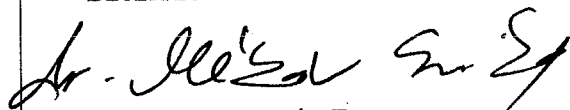


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2015 OKT 13.

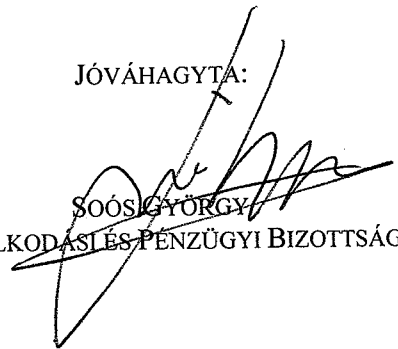
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLÉTEBEN
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ


SOÓSI GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE