

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

57.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 7. 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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 7. szám alatti, 36462/0/A/1** helyrajzi számú, **189 m²** alapterületű utcai és udvari bejáratú földszinti (64 m²) és pincszinti (125 m²) nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. március 12-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a földszinti és a pince rész összességében közepes állapotú, (3) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 31.185,- Ft/hó.

A fenti helyiséget magában foglaló lakóépület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással, a Palotanegyeden belül helyezkedik el. A helyiség földszinti részét az utca és az udvar felől is meg lehet közelíteni. A helyiség üzlettérből, vizesblokkból és raktárból áll. A földszinti közlekedőből vasszerkezetű lépcsőn közelíthetőek meg a pincszinten lévő raktárhelyiségek. A földszinti üzlettérbe szélfogó előtéren keresztül lehet bejutni. Az üzlettér fűtése gázkonvektorral megoldott, a helyiség álmennyezettel ellátott, belmagassága 3 m. A helyiség többi részén a belmagasság 3,8 m. A padozat járólappal és parkettával burkolt, a falak festettek. A földszinti rész jó állapotú, karbantartott. A pincszinti rész boltíves megoldású, a raktárhelyiségek burkolata PVC, parketta, beton, a falak vakoltak, festettek. A pincerészben enyhe dohszag érezhető a falak vizesedése miatt, a mennyezetre szerelve találhatóak a társasház szennyvíz-elvezető csövei. A helyiségben található gépészeti berendezések felülvizsgálata, esetleges cseréje szükséges, a pince rossz állapotú.

A Grifon Property Kft. által 2012. május 10-én készített és 2015. november 16-án felülvizsgált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 25.070.000,- 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 lehet meghatározni, ennek **összege 20.056.000,- 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: 133.707,- Ft.**

A helyiség elhelyezkedésére tekintettel javasolt a vételárat a Bizottság részére biztosított lehetőségekkel élve a forgalmi érték 90 %-ának figyelembe vételével meghatározni. Az így számított bérleti díj a következőképpen alakul:

a forgalmi érték 90 %-a 22.563.000,- Ft, a bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető csökkentett forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **nettó: 150.420,- Ft.**

Javasoljuk a helyiség minimális bérleti díját a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 90 %-át alapul véve meghatározni, tekintettel arra, hogy a helyiség Józsefváros Palotanegyedében helyezkedik el.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 7. szám alatti, 36462/0/A/1 helyrajzi számú, 189 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, 150.420,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben.

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 eljárásokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.), 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 kiírását, mivel a helyiségre több érdeklődés is érkezett, és a minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, és pályázat révén vélhetőleg a magasabb bérleti díj ajánlattal még magasabb bérleti díj bevétel is valószínűsíthető.

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

A határozati javaslat elfogadása várhatóan kedvezően befolyásolja a 2016. évi bérleti díj előirányzatát.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.



2

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult döntést hozni. A 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (továbbiakban: 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 nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait a versenyeztetési eljárásokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) tartalmazza, amelyet az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon 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 értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál, melynek 7. pontja értelmében helyiség bérleti díjának 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 lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

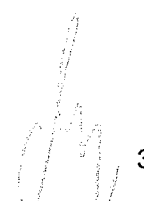
Határozati javaslat

.....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. kerület, Somogyi Béla u. 7. szám alatt elhelyezkedő 36462/0/A/1 helyrajzi számú, 189 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai, udvari bejáratú, földszint és pincészínten elhelyezkedő nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 150.420,- 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 igazgatója



Határidő: 2015. december 14.

2.) 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 igazgatója
Határidő: 2015. december 14.

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 igazgatója
Határidő: 2016. február 28.

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. december 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

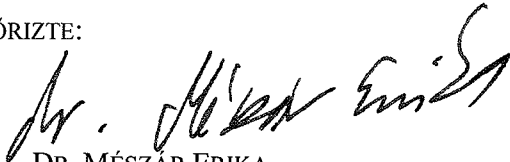
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ÉRIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

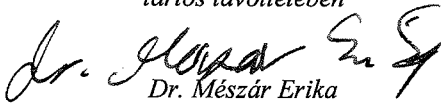


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

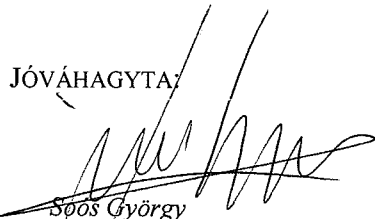
ZS 123 00

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében


Dr. Mészár Erika
aljegyző

JÓVÁHAGYTA:


Spós György
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság
elnöke