

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.6sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 1-jei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. 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, Rákóczi út 53. szám alatti, 34640/0/A/3 helyrajzi számú, 125 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti (68 m²) és pincszinti (57 m²) nem lakás célú helyiség.** Az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2012. november 15-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint használatra alkalmas közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 40.768,- Ft/hó.

A fenti helyiség a Rákóczi útról közvetlenül közelíthető meg és a Népszínház negyed területén helyezkedik el. A helyiséget magában foglaló épület hagyományos falazott építési technológiával, pince és 3 emelet kialakítással épült. Az épület homlokzata közepes műszaki állapotú. Az utcai földszinti helyiségből közelíthető meg a pincszinti raktár. A földszinti helyiség belmagassága 4,55 m, amelyet 3,55 m magasságban gipszkarton álmennyezet oszt meg. A földszinti helyiség felülete gránit burkolattal és tapétával burkolt, a pincszinten festett és tapétázott falak vannak. A központi fűtési rendszer gázüzemű kombi kazánról üzemel radiátoros hőleadással, melyet beszerelt gázórával mérnek. A vizes helyiségben mosdó, WC berendezés található. A helyiségekben 1-1 db falra szerelt klímaberendezés is található. A helyiségben található gépészeti berendezések felülvizsgálata, esetleges cseréje szükséges.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. december 10-én készített értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 28.900.000,- 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, és a Kiíró másként nem dönt, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át (23.120.000,- Ft) alapul véve lehet meghatározni.

Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető csökkentett forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **számított nettó havi bérleti díj 154.133,- Ft.**

A helyiség frekventált útvonal melletti elhelyezkedésére tekintettel javasolt a bérleti díjat a Bizottság részére biztosított lehetőségekkel élve a forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével meghatározni. Az így számított bérleti díj a következőképpen alakul:

Handwritten signature and mark

Handwritten mark

a forgalmi érték 100 %-a 28.900.000,- Ft, a bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető csökkentett forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **nettó 192.667,- Ft**.

A helyiségre ezt megelőzően nem volt pályázat kiírva, mivel a korábbi értékbecslések alapján a helyiség értéke nem érte el a 25 MFt-ot.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. szám alatti, 34640/0/A/3 helyrajzi számú, 125 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 192.667,- 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 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 2016. évi bérleti díj előirányzatát.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) ab) pontja alapján 100 MFt forgalmi érték alatti 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 bérbeadói 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 tartalmazza, amelyet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítása, 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. A Kt. határozat 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 pályázat 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, Rákóczi út 53. szám alatt elhelyezkedő 34640/0/A/3 hrsz.-ú, 125 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására 192.667,- 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: 2016. február 01.

- 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: 2016. február 01.

- 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,



di. l






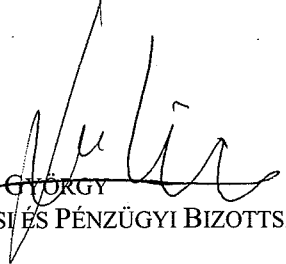
továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 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, 2016. január 25.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	BALOG ERIKA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016 JAN 26.
BETERJESZTÉSRE ALCALMAS: DANADA- RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

