

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 15-ei ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 7. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek nyilvános egyfordulós pályázat útján történő bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubánka-Berghammer Petra 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, Teleki tér 7. szám alatti, 35361/0/A/36 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű, és a vele összenyitott 35361/0/A/37 hrsz.-ú, 44 m², összesen 141 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú helyiség, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepelnek. A helyiségek csak együtt hasznosíthatók.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiségeket 2014. november 7-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség kiváló állapotú, (5) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A 35361/0/A/36 hrsz.-ú vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 14.994,- Ft/hó.

A 35361/0/A/37 hrsz.-ú vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 16.686,- Ft/hó.

A fenti helyiségek a Népszínház negyed városrészben, a Teleki tér és a Lujza utca sarkán lévő társasház földszintjén találhatóak. Az ingatlanokat magában foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. A helyiségek a Teleki tér felől önállóan közelíthetők meg. Az ingatlan korábban játékteremként működött. Az ajtó és az ablakok üvegfelülete fóliázott. Az ingatlan nagyobb üzlettérből, előtérből, vizesblokkból áll. A vizesblokkban külön női és férfi WC van. Minden közműbevezetésre került az ingatlanokba. Az álmennyezet miatt a belmagasság 3,2-3,9 m. A bejáratú és beltéri ajtók, ablakok, padozat jó állapotúak. A falak festettek, vizesblokkban csempézettek, jó állapotúak. A fűtést és a használati meleg vizet is cirkó biztosítja, a hőleadók a burkolat mögé rejtett radiátorok. Az üzlettérben felszerelt légkondicionáló berendezés van.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. által 2016. január 15-én készített és független ingatlanforgalmi szakértővel felülvizsgált értékbecslése szerint a helyiség **forgalmi értéke 28.600.000,- 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 22.880.000,- Ft.

di.v

di.v

Javasoljuk a helyiség minimális bérleti díját a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 100 %-át alapul vételével meghatározni tekintettel arra, hogy a helyiség műszaki állapota kiváló.

Ez alapján, 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 190.667,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 7. szám alatti, 35361/0/A/36 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű, és vele összenyitott 35361/0/A/37 hrsz.-ú, 44 m², összesen 141 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását 190.667,- 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 vagy 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, valamint pályázat révén vélhetőleg a magasabb bérleti díj ajánlattal 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 bevételét.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) a) pontja határozza meg, mely alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

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, 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, Teleki tér 7. szám alatt elhelyezkedő 35361/0/A/36 hrsz.-ú, 97 m² és 35361/0/A/37 hrsz.-ú 44 m² összesen 141 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 190.667,- 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 vagy nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

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 15.

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. április 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, 2016. február 8.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

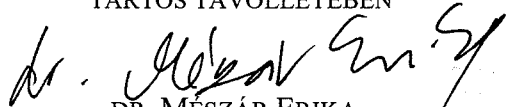


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

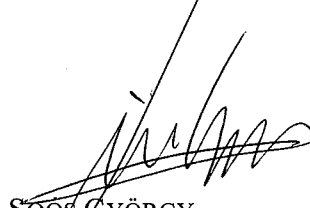
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE