

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2. 11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 7-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 22. 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, Népszínház u. 22. szám alatti, 34679/0/A/11** helyrajzi számú, **156 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti galériás nem lakás célú helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. március 12-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség jó (4) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 37.440,- Ft/hó.

A fenti helyiséget magában foglaló lakóépület az 1920-as évek elején, hagyományos falazott építési technológiával, pince + földszint + 4 emelet kialakítással épült. A földszinti helyiség belső kétszintes, a fémszerkezetű galéria a teljes földszinti terület felett található, a földszinti terület belmagassága 2,90. A bejáratú ajtó és az ablak faszerkezetű, amelyet biztonsági elektromos fém redőny véd, a földszinti rész szerelt falakkal került korábban megosztásra a tevékenységnek (zálogüzlet) megfelelően, innen közelíthető meg a konyha és az iroda helyiség és innen közelíthető meg a galéria és a szociális rész is. A teakonyhában mosogató konyhaszekrény van, ide került beszerelésre az elektromos vízmelegítő is. A földszinten a padozat kőlapokkal, a mosdó kerámia lapokkal burkolt, a falfelület festett, központi fűtés került kialakításra, továbbá kamera- és riasztórendszer, valamint klímaberendezés található. A helyiségben minden közmű megtalálható.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. szeptember 21-én készített értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 28.800.000,- 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 23.040.000,- Ft.**

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. A helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve az így számított **nettó havi bérleti díj 153.600,- Ft.**

ch

A helyiség műszaki állapotára és a kerületen belüli elhelyezkedésére tekintettel javasolt a vételárat a forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével meghatározni. Az így számított bérleti díj a következőképpen alakul: a bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább 8 %-a, azaz **nettó: 192.000,- Ft**.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 22. szám alatti, 34679/0/A/11 helyrajzi számú, 156 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 192.000,- 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. a) pontja szerinti 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

A felhívás közzétételére az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó a versenyeztetési eljárásokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (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 beterjesztés 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 helyiség forgalmi értéke meghaladja a 25 MFt-ot, ezért a bérbeadás útján történő hasznosításra versenyeztetés keretében van lehetőség.

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.

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 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 alapján kell meghatározni, amennyiben a helyiség beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó a versenyeztetési eljárásokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a 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 joggyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot 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 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi 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 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, Népszínház u. 22. szám alatt elhelyezkedő 34679/0/A/11 helyrajzi számú, 156 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszint és galériás nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására 192.000,- 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. a) 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. március 7.

- 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.

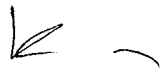
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 7.

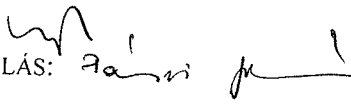
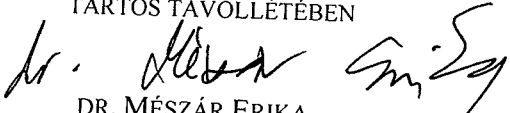
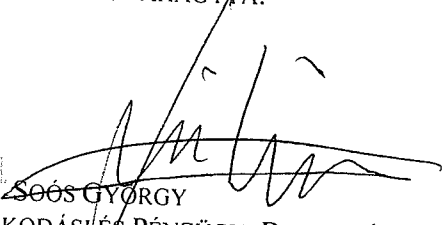
3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros 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 29.


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
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE