

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.9.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 21-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 34. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 34. szám alatti, 36798/0/A/51** helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejaratú földszinti (107 m²) galériás (35 m²), és kizárólag a földszintről megközelíthető pincszinti (48 m²) összesen 190 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség **vendéglátó** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2013. március 07. napján vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint az ingatlan jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége 38.000,- Ft/hó.

A zártosan beépített épület főbejárata, illetve a fenti helyiség bejárata az Üllői útra nyílik. A helyiséget magában foglaló épület 1930-as évek körül hagyományos falazott építési technológiával, pince, földszint + 4 emelet kialakításával épült. Az épület lábazata az 1. emelet magasságáig felújított, a homlokzat többi szakaszát felújítás nem érintette. A helyiség belmagassága 4,55 m, azonban a vendégtér és a konyha felett fém-, és fa szerkezetű galéria helyezkedik el, amely stabil tartószerkezetű, mind a galéria alatti (bm: 2,05 m), mind az afölötti terület (bm: 2,30 m) megfelelően hasznosítható. A bejárati ajtó fémszerkezetű, a földszinti részen helyezkedik el a konyha, amely gépészetileg leszerelt, a pincehelyiségben szintén van egy vendégtér, valamint kazánház és a vizesblokk is itt kapott helyet. A pince falazata helyenként felázott penészfoltos, valamint a mennyezeti részen helyenként beázások láthatóak. A padozat kerámialapokkal burkolt, a galérián padlószőnyeg volt leterítve, a falfelület a vendégtérben faburkolattal fedett, amelyeket tükröfelületek törnek meg. A mosdó és konyha csempézett. Önálló fűtéssel rendelkezik, radiátoros hőleadókkal, a kazán és a szellőztető berendezés szétszerelt állapotban van. A helyiségben gáz-, villany-, valamint vízóra található. A gépészeti berendezések és a közműórák felülvizsgálata, esetleges cseréje, szabványosítása szükséges.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1207/2014. (XI. 24.) számú határozatában döntött a fenti helyiség pályázat keretében történő bérbeadásáról, 186.667,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben. A pályázat nem került kiírásra, mivel felmerült annak igénye, hogy a helyiség a H13 inkubátor programjában résztvevő szervezetek részére kerüljön hasznosításra, amely szándék nem valósult meg.

A CPR - Vagyoneértékelő Kft. által 2015. október 9. napján készített értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 40.600.000,- 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 32.480.000,- Ft**.

[Handwritten signature]

Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább 8 %-a.

A helyiség műszaki állapotára és a kerületen belüli elhelyezkedésére tekintettel javasolt a vételárat a Bizottság részére biztosított lehetőségekkel élve 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 csökkentett forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **nettó havi bérleti díj 270.667,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Üllői út 34. szám alatti, 36798/0/A/51 helyrajzi számon nyilvántartott, 190 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 270.667,- 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 helyiség kedvező elhelyezkedésére és jó műszaki állapotára való tekintettel javasoljuk a pályázati felhívásban kikötni, hogy a bérlő bérbeszámítási igénnyel ne élhessen, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen ne követelhesse.

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 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 céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázaton történő kiíráshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a nyilvános pályázat kiírása, mivel a kerületen belüli elhelyezkedése révén a helyiség bérbevételére várhatóan lesz érdeklődés, 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 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 befolyásolhatja 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.) **visszavonja** a 1207/2014. (XI.24.) számon hozott határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 21.

2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 34. szám** alatt elhelyezkedő 36798/0/A/51 helyrajzi számon nyilvántartott, 190 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti (107 m²) galériás (35 m²), és kizárólag a földszintről megközelíthető pincészinten (48 m²) elhelyezkedő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására **270.667,- 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. március 21.

- 3.) a pályázati felhívásban ki kell kötni, hogy a bérlő bérbeszámítási igénnyel nem élhet, továbbá az általa eszközölt beruházások ellenértékét a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem követelheti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 21.

- 4.) 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 21.

- 5.) 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. június 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. március 03.


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

2016. MÁRCIUS 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA- RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. MÁRCIUS 16.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE