

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2. 12.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József körút 37-39. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló 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 VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József körút 37-39. szám alatti** (Rökk Szilárd utca felől megközelíthető), **36692/0/A/4 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.**

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. október 29-én vette birtokba. Az értékbecslésben foglaltak szerint jó állapotú, (4) besorolású, galériázott, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízorás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 3.043,- Ft/hó.

A fenti helyiség a Palotanegyed városrészében, a Rökk Szilárd utca Kis Salétrom utca és a Krúdy utca között szakaszán fekszik. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 szintes téglalapú épületek találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetők. A zártorúan beépített épület két főbejáratral rendelkezik: egyik a József körút felől található, a másik a Rökk Szilárd utcára nyílik. A helyiség a Rökk Szilárd utca 8-10. szám alatti főbejáratról a 2. jobbra levő utcafronti portállal rendelkező üzlethelyiség. A befoglaló épület hagyományos falazott építési technológiával, földszint + 4 emelet kialakítással épült. Az épület homlokzata átlagos műszaki állapotú. Az utcafronti bejáratú földszinti helyiség belmagassága 3,3 m, melyet teljes területén fémszerkezetű szilárdan beépített galériával lehatároltak 2,85 m magasságban. A bejárat portálon keresztül jutunk az egy légtérű üzlethelyiségbe. A helyiségben kézmosó is található elektromos üzemű átfolyós vízmelegítővel, valamint egy elektromos hőtárolós kályha is. Az albetétben riasztórendszer is kiépítésre került, illetve 2 db villanyóra is fellelhető. A padozat kerámia lap, a falfelület festett és lambériázott. A gépészeti berendezések felülvizsgálata szükséges.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által 2015. december 3-án készített értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke: 8.700.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat 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 6.960.000,- 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 46.400,- Ft.**

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

a forgalmi érték 100 %-a 8.700.000,- Ft, a bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **nettó havi bérleti díj 58.000,- Ft.**

A helyiségre ezt megelőzően nem volt pályázat kiírva, mivel a korábbi értékebecslések alapján a helyiség értéke nem érte el a 25 MFt-ot, illetve a tulajdonosi jogkört gyakorló Bizottság korábban nem döntött a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról.

Javasoljuk a tárgyi nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 58.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegén.

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 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 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 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, továbbá pályázat révén vélhetőleg a magasabb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető.

Amennyiben a helyiség bérbeadására az Önkormányzat nem ír ki pályázatot, illetve nem adja bérbe 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) bekezdés 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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A bérbeadás módját a 7. § (1) b) pontja határozza meg: A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt.

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 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 helyiség bérleti díjának alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) szolgál. A Kt. határozat 7. pontja értelmében a 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, József körút 37-39. szám** alatt elhelyezkedő 36692/0/A/4 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására **58.000,- 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 21.

- 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 21.

- 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.

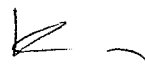
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 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, 2015. március 08.

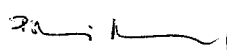


Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

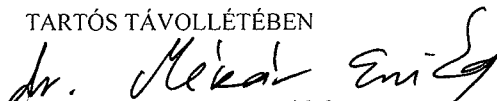

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016. MÁRC. 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

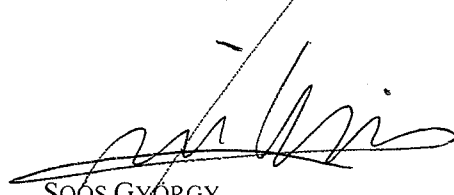
DANADA- RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA 2016. MÁRC. 16.
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE