

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 18-ai ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános egyfordulós pályázat útján történő bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Losonci tér 6. szám alatti, 35728/37/A/3 hrsz.-ú, 155 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. december 15. napján vette birtokba. A birtokba vételi jegyzőkönyv szerint a helyiség jó állapotú, (4) műszaki besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 34.100,- Ft/hó.

A fenti helyiség a Szigony negyed városrészben, a Losonci téren és a Práter utcában, a Molnár Ferenc térrel szemben lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is összkomfortos. A helyiséget magába foglaló épület az 1970-es években épült, paneles technológiával. A helyiség a Práter utca felé üzletportállal, a Losonci tér felé hátsó bejáratral rendelkezik. Az ingatlan üzlethelyiségből, több raktárhelyiségből, valamint irodából, öltözőből, zuhanyzóból, wc-ből áll. A bejárati ajtók és a portálablakok fémszerkezetűek, a Práter utcai oldalon lévő egyik bejárati ajtó elhúzható fémredőnyvel védett, jó-közepes állapotúak. A belső ajtók fa szerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, pvc-vel, járólappal és cement betonlapokkal burkolt, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Az ingatlan fűtését és meleg víz ellátását távfűtés szolgáltatja, a hőleadók radiátorok.

A GRIFTON Property Kft. által készített, majd 2016. március 09. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 31.100.000,- 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 24.880.000,- 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

Handwritten signature

legalább a 8 %-a. A helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve, az így számított nettó havi bérleti díj 165.867,- Ft.

A helyiség jó műszaki állapotára, valamint a fejlődésben levő városrészben való 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 31.100.000,- Ft, a bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **nettó havi bérleti díj 207.333,- Ft.**

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

Javasoljuk a tárgyi nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 207.333,- 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 versenyeztetési szabályairól szóló 47/2015. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozat (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 betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázaton történő kiíráshoz bérbeadási 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 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) bekezdés a) pontja határozza meg.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (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 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, Losonci tér 6. szám** alatt elhelyezkedő 35728/37/A/3 hrsz.-ú, 155 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírására **207.333,- 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. április 18.

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.

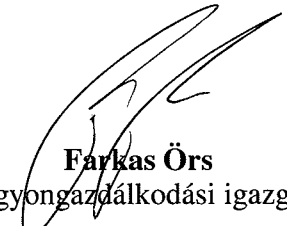
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. április 18.



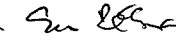
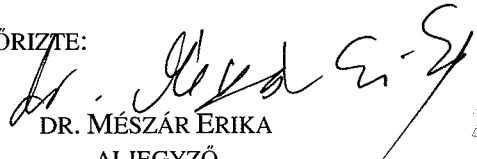
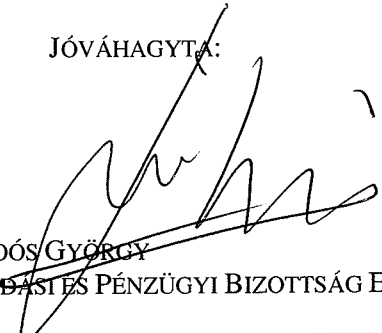
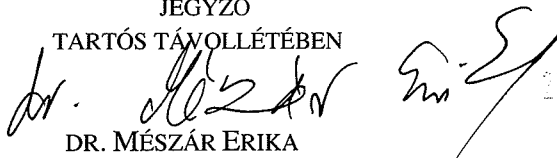
3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein), a Józsefváros 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. 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. április 04.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁNKA-BERGHAMMER PETRA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	2016.04.04
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	
 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	2016.04.04 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

