



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/3

**Előterjesztő:** Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. augusztus 27.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségcsoport nyilvános pályázaton történő bérbeadására

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: BALOGH ERIKA REFERENS *w*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ad: m*

JOGI KONTROLL: *K*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Danada-Rimán Edina*  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/3 hrsz-ú, pincszinten (202 m<sup>2</sup>), földszinten (439 m<sup>2</sup>), félemeleten (195 m<sup>2</sup>) elhelyezkedő összesen 836 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

Az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. november 15-én vette birtokba. A helyiség összességében kisebb felújítást igényel, gépészeti és az elektromos vezetékek és berendezések átvizsgálása szükséges, jó állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti helyiség a Rákóczi útról és Luther utcáról is önállóan közelíthető meg, 3 szinten helyezkedik el. A szinteket teherlift köti össze, amely 500 kg teherbírású. A földszinten eladótér, iroda, raktár, hűtő, áruátvevő, előkészítő, teakonyha, üvegviszaváltó van kialakítva. A félemeleten iroda, öltöző-mosdó, raktár, a pincében raktár és lift gépház található. A bejárati ajtó és kirakat portál fa és fémvázas, a Rákóczi úti főbejárat acélrácsos redőnnyel van felszerelve, a Luther utcai gazdasági bejárat nyitható, acélpálcás ráccsal védett. Az eladótér teljes belmagassága 5,8 m, az álmennyezet alatt

ÉRKEZETT

2014 AUG 19.

*1645/41*

4,4 m, a földszint többi részén 2,6 m, a félemelet 3,0 m belmagasságú. A pince a földem kialakításától függően 2,1 – 2,7 m belmagasságú. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. A pince padozata beton, a földszint padozata beton, kerámia, járólappal és PVC. A félemelet padozata beton, kerámia, padlószőnyeg. A falak a pincében vakoltak, festettek, a földszinten és a félemeleten vakoltak, festettek, csempézettek. A földszinten több helyiségben található ipari mosogató. A pince nincs fűtve, a többi szintet cirkó segítségével radiátorok fűtik. Az eladótérben az álmennyezetbe épített fain-coil berendezések biztosítják a fűtést. A félemeleten lévő iroda légkondicionált, a pincében és a pincében hűtőkamra található. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

## **II. A betérés indoka**

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiség nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatalára az ingatlan értékére tekintettel a Képviselő-testület jogosult.

## **III. Tényállási adatok**

A vízállás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége összesen: **124.777,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2013. január 14-én készített, és 2014. április 22-én aktualizált értékbécselés szerint a 34628/0/A/3 hrsz-ú, összesen 836 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport **forgalmi értéke: 119.200.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben a helyiség bérbeadására, versenyeztetés, vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli **beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át** alapul véve kell meghatározni, ennek összege **95.360.000,- Ft.**

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 bérleti díj összege: 635.733,- Ft/hó + Áfa.**

## **IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

Javasoljuk a Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 34628/0/A/3 hrsz-ú, összesen 836 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, **635.733,- Ft/hó + Áfa** minimális bérleti díj összegben.

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. A pályázati felhívást közzétesszük a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

Javasoljuk, hogy eredménytelen pályázat esetén a pályázat eredményének megállapítására a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot kérje fel.

## **V. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a helyiségre a nyilvános pályázat kiírását, mivel a helyiség minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető. Amennyiben a helyiségre kiírt nyilvános pályázat eredménytelen az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik és a helyiség műszaki állapota is tovább romlik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan pozitívan befolyásolja a 2014. évi bérleti díj bevételt.

## **VI. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg a bérbeadás módját.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése szerint a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalában.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyeztetési eljárásokról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzatát a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi joggyakorló előírta, hogy a vagyont versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.

A Versenyeztetési Szabályzat 29. pontja értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. határozat II. fejezet 7. pontja értelmében, a helyiségbér 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 kell meghatározni. Nyilvános pályázat esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. A Képviselő-testület 7. pontja értelmében 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti helyiség nyilvános pályázatra történő kiírásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

...../..... (...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Rákóczi út 59. sz.** alatt található, 34628/0/A/3 hrsz-ú összesen 836 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú üres nem lakás célú üzlethelyiség, bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, **635.733,- Ft/hó + Áfa minimális bérleti díj összegben.**
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerinti lebonyolításra.
- 3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a

vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft. telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

- 4.) eredménytelen pályázat esetén a pályázat eredményének megállapításával kapcsolatos tulajdonosi, bérbeadói döntés meghozatalával a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

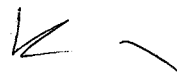
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2014. augusztus 14.

Tisztelettel:



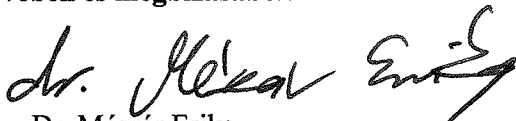
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2014 AUG 15.