

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.7.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. augusztus 29-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános pályázat útján történő bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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, Illés u. 36. szám alatti, 36090/0/A/44 hrsz.-ú, 160 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolással szerepel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a fenti helyiséget 2015. május 26. napján vette birtokba, a helyiség jó műszaki állapotú, (4) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vízáraz helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 30.400,- Ft/hó.

A fenti helyiség az Orczy negyed városrészben helyezkedik el. A tárgybani helyiség a társasház udvara felől közelíthető meg. A helyiség belmagassága 4,15 m, a bejáratú ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, felújítandóak. A központi nagyterem parketta burkolatú, konvektoros fűtés található benne, ebből a helyiségből közelíthető meg a konyha, illetve az egymásból nyíló kisebb irodák is. Az előtérből közelíthető meg a szociális helyiségcsoport is. A konyhában mosogató konyhaszekrény, gáztűzhely van, valamint az elektromos vízmelegítő is itt került elhelyezésre. A padozat kerámia lapokból, cserélt laminált parkettával és csaphornyos parkettával burkolt. A mosdó, és a WC kerámia lapokkal burkolt, a falfelület csempézett, összességében jó átlagos állapotban. Gázkonvektoros fűtés van kiépítve, villanyóra és vízóra is fellelhető a helyiségben.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Toronyi Ferenc) által 2015. október 01. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. június 22. napján aktualizált értékbécslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 30.620.000,- Ft (191.375,- Ft/m²)**.

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 163.307,- Ft. Tekintettel a helyiség jó műszaki állapotára, valamint a fejlődésben levő városrészben való elhelyezkedésére, 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 30.620.000,- Ft, a bérleti díj mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 8 %-a, azaz a **nettó havi bérleti díj 204.133,- Ft**.

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

Handwritten signature

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 36090/0/A/44 hrsz-ú, 160 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 204.133,- 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 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. rendelkezésére álló internetes hirdetési portálokon, továbbá a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

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, és a minél előbbi bérbeadásból befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhét, továbbá pályázat révén vélhetőleg a kiírásnál 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. Jogsabályi 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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 Mft-ot.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) tartalmazza.

A Versenyeztetési Szabályzat III. Fejezet 1. bekezdés 53. 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 (továbbiakban: Kt. 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.

A Képviselő-testület határozatának 24. pontja alapján a bérleti díj legalacsonyabb összege nem lehet kevesebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség mértéke.

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, Illés u. 36. szám** alatt elhelyezkedő 36090/0/A/44 hrsz.-ú, 160 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására **204.133,- 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. augusztus 29.

- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a pályázatnak a Versenyeztetési szabályzatról szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltak szerinti lebonyolításra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 29.

- 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 Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 31.

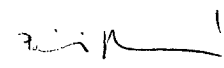
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. augusztus 23.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALOG ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

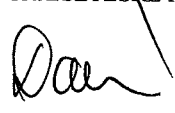
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

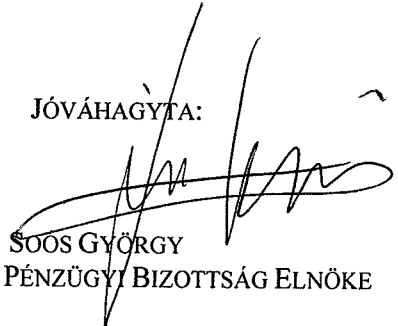
2016 AUG 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 AUG 23.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE