

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.7.....sz. napirend
Polt

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 19-ei ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. és Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános egyfordulós 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

Józsefváros vezetése számos intézkedést tett a fogyatékos emberek társadalmi esélyegyenlőségéért az elmúlt években és elkötelezte magát amellett, hogy segítse és megkönnyítse a fogyatékkal élő és megváltozott munkaképességű emberek életét. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2016-ban elnyerte a „Befogadó Magyar Település” díjat.

Az elmúlt években hét foglalkoztatási és álláskeresési programot tartott az Önkormányzat a fogyatékkal élők számára gazdasági társaságai és piaci szereplők bevonásával, aminek köszönhetően számos megváltozott munkaképességű ember jutott munkához. Az Önkormányzat elkötelezett azon vállalkozások támogatásában, akik megváltozott munkaképességű vagy szociálisan rászoruló embereket foglalkoztatnak.

Az Orczy negyed program kidolgozásának jelen fázisában a terület fejlesztésének szempontjából előnyös lenne olyan vállalkozás részvétele, amely hozzájárul az itt élő, munkaerő piaci szempontból hátrányos helyzetű lakók foglalkoztatásának biztosításához.

Cél, hogy a jövőben is javítsuk az itt élők munkalehetőségeit, ezért a következő helyiség pályázattal kívánunk lehetőséget biztosítani a leendő munkaadók részére.

1. Az 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 vízórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 30.400,- Ft/hó.

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

A fenti helyiség az Orczy negyed városrészben helyezkedik el. A tárgyi 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.

cl 1

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 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján, 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. 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.**

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 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 korábban nem volt pályázat kiírva, mivel a 2015. évi értékbecslés alapján a helyiség értéke nem érte el a 25 M Ft-ot.

Jelen előterjesztés részét képezi további két, az Orczy negyed területén lévő helyiség is, melyek értéke nem éri el és nem haladja meg a 25 M Ft-ot.

2. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám (Illés utca-Illés köz sarok) alatti, 36083/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 55 m² alapterületű utcai bejáratú pinceszinti helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban, egyéb helyiség besorolással szerepel. A helyiség az 1991. július 08-i lakásállományból történő törlése óta üresen áll, rossz műszaki állapotú, villanyóra nincs, fűtéssel nem rendelkezik (1) besorolású, rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmas.

A vizórási helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 11.082,- Ft/hó.

A helyiség az Illés utca és az Illés köz sarkán lévő társasház pincéjében helyezkedik el, és az Illés köz felől közelíthető meg. A helyiség belmagassága 2,7 m, a bejáratú ajtó és ablakok fémstruktúrúak, az egyik ablak belső része faszerkezetű, rossz állapotúak. A padozat földes, részben hajópadlóval burkolt, a falak vakoltak, festettek, de a vakolat sok helyen hiányzik, rossz állapotú. Gépészeti berendezés és hő leadó nem található a helyiségben. A helyiségben lévő közművek felülvizsgálata és szabványosítása szükséges.

A Grifon-Propety Kft. (Toronyi Ferenc) által 2014. március 24. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 07. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 3.400.000,- Ft (61.818,- Ft/m²).

A helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve, az így **számított nettó havi bérleti díj 18.133,- Ft.**

Az ajánlattevőnek vállalnia kell a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét.

3. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti, 36090/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, 23 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet besorolással szerepel.

A helyiség 2014. április 24-én került birtokbavételre, a helyiség közepes műszaki állapotú (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A vizóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 7.567,- Ft/hó.

A helyiség közvetlenül az utca felől közelíthető meg, üzlettérből és raktárból áll, az üzlettér felett galéria került kialakításra. A galérián került kialakításra a WC és mosdó. A földszint 2,1 m - 4,1 m a belmagasság, a galérián 1,9 m. A bejárati ajtók faszerkezetűek, az utca felől fémredőnyvel, az udvar felől nyitható ráccsal védettek. A belső ajtó faszerkezetű, a padozat beton, járólappal burkolt, a falak vakoltak tapétázottak, festettek, csempézettek, több helyen vakolat leválás tapasztalható. A használati meleg vizet villanybojler adja, egyéb gépészeti berendezés, és hő leadó nem található. A közművek felülvizsgálata és szabványosítása szükséges.

A Grifton-Propety Kft. (Toronyi Ferenc) által 2014. július 17. napján készített és a Mozaik 8 Kft. részéről Gódor László független szakértő által 2016. szeptember 07. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 3.680.000,- Ft (160.000,- 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 19.627,- Ft.**

A pályázat elbírálásánál értékelési szempontok az alábbiak:

- árajánlat mértéke (80 %),

- megváltozott munkaképességű vagy szociálisan hátrányos helyzetben élők foglalkoztatására tett vállalás (20 %).

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 36090/0/A/44 hrsz-ú, 160 m² alapterületű, udvari bejárátú, földszinti, nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, **204.133,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. szám (Illés utca - Illés köz sarok) alatti, 36083/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 55 m² alapterületű utcai bejárátú pinceszinti nem lakás céljára helyiség, bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, **18.133,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Illés u. 36. szám alatti, 36090/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, 23 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú utcai bejárátú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, **19.627,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** összegben.

Javasoljuk, hogy a fenti helyiségekre 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.

Az ingatlanok együttes pályázatra történő kiírását azért javasoljuk, mert az Orczy negyed fejlesztésének szempontjából a pályázat elbírálásánál döntő szempontként kerül mérlegelésre, hogy a leendő bérlő megváltozott munkaképességű vagy szociálisan hátrányos helyzetben lévők foglalkoztatását célozza meg, ezáltal lehetőséget teremtve a foglalkoztatottak számának növelésére is. A többféle kategóriájú helyiségek pályáztatásával kívánjuk biztosítani a leendő bérlő számára a széles körben alkalmazható munkavállalók foglalkoztatásának lehetőségét.

A felhívás közzétételére az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozat (a 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 kell közzétenni.

II. A beterjesztés 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, tekintettel arra, hogy a minél hamarabb történő bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, 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 bérebe 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 (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § (1) bekezdés a) és b.) pontjai határozzák meg.

A Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján, a bére adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tételét a bérlő vállalja.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait a Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

A Versenyeztetési Szabályzat 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 Kt. 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.) **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 bérleti díj + ÁFA** 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. szeptember 19.

- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Budapest **VIII. kerület, Illés u. 24. szám (Illés utca - Illés köz sarok)** alatti, 36083/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 55 m² alapterületű utcai bejáratú pincészdinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására **18.133,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA** 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. Az ajánlatnak tartalmaznia kell továbbá a helyiség rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételére vállalt kötelezettséget az ajánlattevő részéről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 19.

- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Budapest **VIII. kerület, Illés u. 36. szám** alatti, 36090/0/A/41 helyrajzi számon nyilvántartott, **23 m²** alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírására **19.627,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA** 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. szeptember 19.

- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 1.), 2.) és 3.) pontokban meghatározott helyiségek együttes pályázatra történő kiírására és a Versenyeztetési szabályzatról szóló 136/2016. (VI. 02.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltak szerinti lebonyolítására, azzal a kiegészítéssel, hogy a pályázat elbírálása során az értékelési szempontok az ajánlat mértéke (80 %), az Orczy negyedben élő lakosok foglalkoztatását vállalja, különös tekintettel a megváltozott munkaképességű vagy a szociálisan hátrányos helyzetben élőkre (20 %), a pályázati kiírásban részletezett tartalommal.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

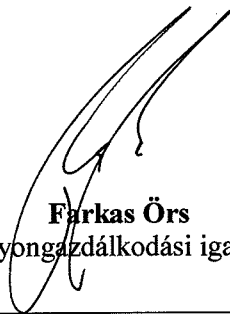
Határidő: 2016. szeptember 19.

5.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Bonyolító 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. december 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. szeptember 15.


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 2016. SZEPTEMBER 16.
ALJEGYZŐ

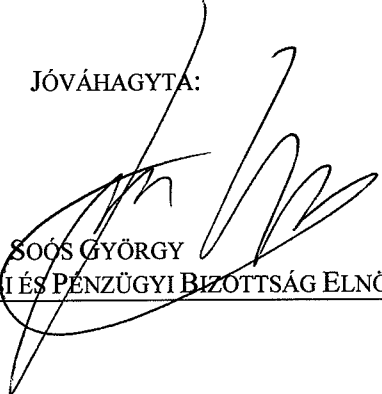
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2016. SZEPTEMBER 16.


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE