



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/3

Előterjesztő: Dr. Pesti Ivett ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. június 25.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó pályázat kiírására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: BALOG ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÜN 16.

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Rákóczi út 59.** szám alatti, **34628/0/A/3** hrsz-ú, pinceszinten (202 m²), földszinten (439 m²), félemeleten (195 m²) elhelyezkedő összesen **836 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A 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.

ÉRKEZETT

2015 JÜN 17.

18³⁰ 64

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége összesen: 118.923,- Ft/hó.

A fenti helyiség a Rákóczi útról és a 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 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, járólap 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 faincoil berendezések biztosítják a fűtést. A félemeleten lévő iroda légkondicionált, a pincében és a pincében hűtőkamra található. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja.

A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 161/2014. (VIII. 27.) számú határozatában felkérte a Kisfalu Kft-t a fenti helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadására, 635.733,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

A Képviselő-testület a 244/2014. (XII. 04.) számú határozatában megállapította, hogy a Budapest VIII., 34628/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti, 836 m² alapterületű, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázati eljárás érvényes és eredményes volt. A pályázat nyertesének a benyújtott ajánlata alapján a Sun Mode Trade Kft-t nyilvánította.

Hozzájárult a helyiség tekintetében a Sun Mode Trade Kft-vel a bérleti szerződés megkötéséhez, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, női, férfi és gyermek divatáru ruházati kereskedelmi tevékenység céljára, 680.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díj összegben.

A Sun Mode Trade Kft. a bérleti szerződést megkötötte, és a közjegyző előtt az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot is aláírta, de a helyiséget nem vette birtokba, a helyiség bérleti szerződését 2015. február 28. napjával felmondta.

A Grifton Property Kft. által 2013. január 14-én készült, 2014. április 22-én és 2015. május 26-án független ingatlanszakértő által aktualizált értékbecslés szerint a tárgyi 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, 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, 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.

Javasoljuk a Budapest VIII., Rákóczi út 59. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 34628/0/A/3 hrsz-ú, összesen 836 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 635.733,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben.

Javasoljuk továbbá, hogy a pályázat során kerüljön kikötésre, hogy a helyiség bérbevételére nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. pontja szerinti 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Javasoljuk a nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a helyiség a Rákóczi úton, forgalmas helyen található, az Önkormányzat a pályázat kiírásával pályázók szélesebb körére és esetlegesen magasabb bérleti díj bevételekre tehet szert.

Javasoljuk, hogy eredménytelen versenyeztetési eljárás esetén az eljárás eredménytelenségének megállapítására a Képviselő-testület a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot kérje fel.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító (Kisfalu Kft.) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító (Kisfalu Kft.) honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító (Kisfalu Kft.) számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kerül sor.

II. A betérjesztés 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. 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 terhét, és a pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető. Amennyiben a helyiségre kiírt nyilvános pályázat eredménytelen, úgy az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek összege 118.923,- Ft/hó, és így a helyiség műszaki állapota is tovább romlik.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan pozitívan befolyásolja a 2015. évi bérleti díj bevételt.

IV. Jogszabályi környezet

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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és 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 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 nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyeztetési eljárásokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza, amelyet 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 jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyont 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 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. szám** alatt található, 34628/0/A/3 hrsz-ú összesen 836 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú üres nem lakás célú üzlethelyiség, bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására, **635.733,- 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. pontja szerinti 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó, illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a versenyeztetési eljárásokról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerinti lebonyolításra.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

- 3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 25.

4.) eredménytelen versenyeztetési eljárás esetén az eljárás eredménytelenségének megállapítására vonatkozó tulajdonosi, bérbeadói döntés meghozatalával a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

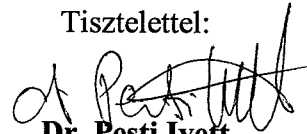
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2015. június 12.

Tisztelettel:



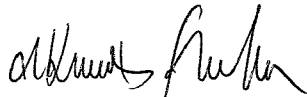
Dr. Pesti Ivett
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Kovács Gabriella

aljegyző

2015 JÚN 15.