

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.5.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, Baross utca 98. szám alatt található ingatlan értékesítésének tárgyában kiírt pályázat eredményének megállapítására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gyimóthy Balázs irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: bontási jegyzőkönyv

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú, utcai bejáratú földszinti (345 m²) és pinceszinti (152 m²), összesen 497 m² alapterületű, a közös tulajdonból 1038/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2010. július 22. napján határozott időre, 2020. december 31-ig hatályos bérleti szerződést kötött a dm-drogerie markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (továbbiakban: dm Kft., székhelye: 2046 Törökbálint, DEPO Pf.: 4., cégjegyzékszám: 13 09 078006, adószáma: 11181530-2-44; képviseli: Wolfgang Strasser ügyvezető). Bérló a bérleményt vegyi áru, drogéria, gyógynövény, szaküzlet, élelmiszer jellegű vegyeskereskedés céljára vette bérbe. Bérlőnek közmű és bérleti díj elmaradása nincs.

A Kerhima Kft. (székhelye: 1146 Budapest Thököly út 66., cégjegyzékszám: 01 09 206817, adószáma: 25296046-2-42; képviseli: Dr. Marek Tamás Kálmán ügyvezető) többször jelezte az Önkormányzat felé a tárgyi ingatlanra vonatkozó vételi szándékát, melyet – nyilatkozata szerint – a Bérló is támogatna.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2015. december 8-án, mely értékbecslést Gódor László igazságügyi szakértő 2016. szeptember 26-án, valamint 2017. február 27-én is aktualizált és melyben a helyiség aktualizált forgalmi értéke 181.090.000,- Ft (fajlagos ár: földszint: 450.000,- Ft/m², pinceszint: 170.000,- Ft/m²) összegben került megállapításra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 181.090.000,- Ft.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

| | |
|---|-----------------------|
| 2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: | 736.480 Ft |
| A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége: | 77.035 Ft |
| 10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): | 92.462.524 Ft |
| 10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): | 9.671.479 Ft |
| Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): | 82.791.045 Ft |
| Forgalmi érték: | 181.090.000 Ft |

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terv az alacsony önkormányzati tulajdoni hányadú társasházakban elsődleges prioritásnak tekinti a helyiség elidegenítését.

Miután a vételi kérelmet a Kerhima Kft. nyújtotta be, és a helyiség – annak forgalmi értékére tekintettel – kizárólag pályázat útján idegeníthető el, javasoltuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú, 497 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti és pinceszinti, egyéb megnevezésű helyiség esetében az elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírására.

A Képviselő-testület 61/2017. (III.09.) számú határozatában úgy döntött, hogy

- 1) a hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú, összesen 497 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti (345 m²) és pinceszinti (152 m²), egyéb megnevezésű helyiség esetében az elidegenítésére vonatkozó pályázat kiírásához.
- 2) felmentést ad a 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja szerinti, elidegenítést kizáró feltétel alkalmazása alól.
- 3) elfogadja a Budapest VIII. kerület, Baross u. 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú helyiség elidegenítésére vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírását az alábbi feltételekkel:
 - a.) a minimális vételár: 181.090.000 Ft
 - b.) az ajánlati biztosíték mértéke: 18.109.000 Ft, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében az adásvételi szerződés megkötésével foglalóvá alakul át.
 - c.) a vételár megfizetésének módja:
 - egy összegben, vagy
 - banki hitel felhasználásával.
 - d.) a nyertes ajánlattevő köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni.
 - e.) a nyertes ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a Magyar Államnak, valamint a 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak, az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján pedig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-nek elővásárlási joga van.
 - f.) a Rendelet 7. § (2) bekezdése szerint, ha nem a bérlő veszi meg a helyiséget, a vevőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzatnak teljesítendő vételáron felül a bérlő számára legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor megtéríti – a bérbeadó által meg nem térített, továbbá a forgalmi érték meghatározásánál a bérlő javára figyelembe nem vett – értéknövelő beruházásai ellenértékét.
 - g.) a nyertes ajánlattevő vállalja, hogy a helyiségben 2020. december 31-ig a dm drogerie-markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által üzemeltetett drogéria, háztartási és kozmetikai vegyiáru-üzlet működését biztosítja.
- 4) a pályázati felhívást a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházásra vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 40/2017. (II.02.) számú határozatának (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest

Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőabláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, 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.

- 5) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a pályázati eljárás lebonyolítására és eredményes eljárás esetén a Képviselő-testület felé történő javaslatételre a pályázat eredményének megállapítására vonatkozóan, valamint eredménytelen eljárás esetén az eljárás eredménytelenségének megállapítására a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.
- 6) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a nyertes ajánlattevővel, vagy az elővásárlási jog jogosultjával az adásvételi szerződést megkösse.

A pályázati felhívás 2017. március 17. napja és 2017. április 24. napja között került kifüggesztésre Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, 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.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határidejeként 2017. április 24. (hétfő), 24:00 óra került meghatározásra. A rendelkezésre álló határidőben a pályázati dokumentációt két személy vásárolta meg, de az ajánlati biztosíték befizetésére nem került sor.

A pályázat beadásának határideje 2017. április 25. (kedd) 10:00 óra volt.

A pályázatra egy ajánlat sem érkezett határidőben.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság a lefolytatott eljárást nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek.

II. A betervezés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület 215/2016. (XI.10.) számú határozatának 3.) pontja alapján a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a pályázat eredménytelenségének megállapítása.

A döntés pénzügyi hatása az ingatlan értékesítéséből tervezett bevétel elmaradása.

IV. Jogszabályi környezet

A Tisztelt Bizottság hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (3) bekezdésén alapul.

A Képviselő-testület 215/2016. (XI.10.) számú határozatának 5.) pontjára tekintettel, amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2017. (V.08.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 98. sz. alatti, 35516/0/A/69 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 08.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2017. május 02.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

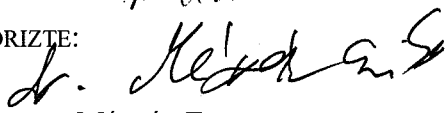
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ

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


JOGI KONTROLL: *h.*

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ *h.*

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Jegyzőkönyv

a Budapest VIII., Baross utca 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz-ú, nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére kiírt pályázat, ajánlat bontási eljárásáról

Jelen vannak:

Gyimóthy Balázs irodavezető, levezető
dr. Lóránth József ügyvéd
Mezei Irén jegyzőkönyv hitelesítő

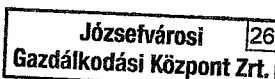
Helyszín: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Ór utca u. 8. szám alatti tárgyalója.

Időpont: 2017. április 25. kedd, 10 óra 05 perc

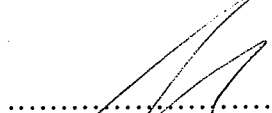
Gyimóthy Balázs elmondja, hogy a Képviselő-testület határozata alapján pályázat került kiírásra a Budapest VIII., Baross utca 98. szám alatti, 35516/0/A/69 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére. A pályázati felhívás kifüggesztésre Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, 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.

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2017. április 24. hétfő, 24 óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt két gazdasági társaság vásárolta meg, az ajánlati biztosítékot nem fizették meg.


A pályázatra ajánlat nem érkezett.



.....
Gyimóthy Balázs
irodavezető
pályázatbontó bizottság elnöke
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



.....
dr. Lóránth József
ügyvéd, a JGK/Zrt. jogi képviselője
pályázatbontó bizottság tagja
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



.....
Mezei Irén
referens
pályázatbontó bizottság tagja
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.