

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.5.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 11-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Üllői út 66/A. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános egyfordulós pályázat újbóli pályázat kiírására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 165 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a fenti helyiséget 2009. március 02-án vette birtokba, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

A fenti helyiségcsoport az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiségként** szerepel.

A vizórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **65.762,- Ft/hó.**

Az Önkormányzat döntései alapján a helyiség bérbeadására 2009-től több nyilvános pályázat került kiírásra. A pályázatok érvényesen, de eredménytelenül zárultak.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1090/2012. (IX. 12.) számú határozatában ismét döntött a Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására irányuló nyílt egyfordulós pályázat kiírásáról, 172.267,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft elkészítette és közzétette a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában, Józsefváros, a Kisfalu Kft honlapján, a Józsefváros című újságban, valamint az ingatlan.com hirdetési portálon.

A pályázati felhívásban szereplő határidőn belül a pályázati dokumentációt senki sem vásárolta meg. A pályázati kiírás érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1341/2012.(XI. 07.) számú határozatában ismét döntött a Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú, üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására irányuló nyílt egyfordulós pályázat kiírásáról.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette, megjelentette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően. A pályázat során a minimális bérleti díj 107.667,- Ft/hó + Áfa összegben került megállapításra.

A pályázati felhívásban szereplő határidőn belül a pályázati dokumentációt senki sem vásárolta meg. A pályázati kiírás érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

A Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 165 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre a Grifon Property Kft. 2012. június 06-án készített értékbecslést, amely 2013. február 11-én aktualizálásra került, eszerint a helyiség **forgalmi értéke: 38.200.000,- Ft.**

A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a pályázatra kerülő helyiség minimális bérleti díját a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető **forgalmi értékének 80 %-át**, azaz **30.560.000,- Ft**-ot alapul véve kell számítani. A 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzat II. Fejezet 29. pontja alapján 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 kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi. Amennyiben a pályázat kiírása során tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy a számított bérleti díj a forgalmi érték 10 %-a, azaz 254.667,- Ft/hó + Áfa. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelenül zárult, a következő pályázati kiírásban az előzőek szerinti bérleti díj 80 %-át, a következő pályázatok során pedig a bérleti díj 50 %-át kell minimális bérleti díjként szerepeltetni, azaz a **minimális bérleti díj összege: 127.334,- Ft/hó + Áfa.**

A helyiségre értékbecslés készült, ami az Ingatlan-vagyonkataszterben található értéktől magasabb forgalmi értéket állapított meg.

A 2012. június 06-i értékbecslés időpontjában a helyiségről az alábbi megállapításokat tette az értékbecslő.

A helyiség a társasház földszintjén helyezkedik el, az Üllői út és a Nagytemplom utca felől közelíthető meg. Az üzlethelyiség egyszintes, nagy utcai portálokkal rendelkezik. Az utca felé kapott helyet az üzlettér, mögötte iroda, raktár illetve mosdó és WC helyiségek lettek kialakítva. Az ingatlan fűtése cirkóval volt megoldva, amely jelenleg szétszerelt állapotban van. A hőleadók radiátorok, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja. A helyiségek padozata járólappal burkolt. A falak festettek, a vizes részeket csempézték. Az üzlethelyiség bejárata és portál ablakai két utcára néznek. A nyílászárók üvegezése megrongálódott, a padló és falburkolatok a vizes helyiségekben jó állapotúak, a többi helyiségben a padozat jó állapotban van, a falburkolatok a többi helyiségben felújításra szorulnak. A gépészeti hálózatok megfelelő állapotban vannak, a cirkó cserélni kell. Az ingatlan irodaként vagy üzlethelyiségként hasznosítható.

Az üzlethelyiség összességében közepes állapotban van.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § a) pontja határozza meg, amelynek értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot. A versenyeztetési eljárások típusokról a 66/2012. (XII. 13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 7. § bekezdése rendelkezik. A 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 Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzata 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 helyiségbér alapjául a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. 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. A Kt. határozat II. Fejezet 7. pontjában foglaltak szerint amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 10 %-a.

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 nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését. A pályázati felhívást közzé tesszük 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, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

Szakmai javaslat

Javasoljuk a Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 165 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására kiírt pályázatot a Bizottság nyilvánítsa érvényesnek és eredménytelennek.

Javasoljuk továbbá a helyiség bérbeadására új, nyílt egyfordulós pályázat kiírását, 127.334,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegben. A felhívás közzétételére 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, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

A pályázat kiírásáról szóló döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, a fenti helyiség újbóli pályázatra történő kiírásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) megállapítja, hogy a **Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám** alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 165 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyílt egyfordulós pályázatát érvényes volt, de eredménytelenül zárult.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Üllői út 66/A. szám** alatti, 36274/0/A/3 hrsz-ú utcai bejáratú, földszinti, 165 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyílt egyfordulós pályázat újbóli kiírására **127.334,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben**, a bérlet céljának megjelölése nélkül.
- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolítására.
- 4.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a 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 vagyoniügyleti 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.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2013. március 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. február 25.

Tisztelettel:

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

h.

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTÉ:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013. MÁRC. 05.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE