

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

3.1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. március 12-i
ülésére

**Tárgy: Tájékoztató a Budapest VIII. kerület, József körút 59-61. szám alatti helyiség
(hrsz.: 36780/0/A/6) pályázati eredményeiről, további hasznosításáról**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási
igazgató

Készítette: dr. Guth Csongor mb. irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Döntést nem igényel.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József körút 59-61. szám alatti I. emeleti, 36780/0/A/6 helyrajzi számú 249 m² alapterületű, utcai bejáratú, emeleti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda besorolással szerepel.

A társasházban összesen 50 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 4 db albetét és amelyből 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 2.371/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a megjelölt helyiséget magába foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. állásfoglalása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Avant.Immo Mérnök és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László független szakértő) által 2019. augusztus 27. napján készített értébecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 188.760.000,- Ft (fajlagosan: 758.076,- Ft/m²).

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

A helyiség 2016. szeptember 2. napján került vissza az Önkormányzathoz, azóta üres, bérbeadás útján nem hasznosított. A helyiséget legutóbb az Amulett Kft. bérelte a 2015. október 14. napján kelt bérleti szerződés alapján. Kezdeti bérleti díj előírása 270.000,-Ft/hó + ÁFA volt. Bérlő a helyiséget ingatlanközvetítői irodának használta.

Az Önkormányzat az elmúlt években többször próbálta hasznosítani az ingatlant az alábbiak szerint.

1

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 36/2017 (II.02.) számú határozatában döntött a Budapest VIII. kerület, József krt. 59-61. szám alatti, 36780/0/A/6 helyrajzi számú, 249 m² alapterületű, I. emeleti, üres önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális bérleti díj összege 997.467,- Ft/hó + ÁFA,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott bérleti díj.
- c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játéktér, szexshop), illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 201/2017. (III.27.) számú határozatában úgy döntött, hogy a pályázati eljárást érvényes pályázat hiányában érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította. Javasolta a Képviselő-testületnek egy új pályázat kiírását.

Ezt követően a Képviselő-testület a 114/2017 (V.11.) számú határozatában döntött helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális bérleti díj összege **797.974,- Ft/hó + ÁFA,**
- b.) a pályázat bírálati szempontja: **a legmagasabb megajánlott bérleti díj.**
- c.) a pályázatban érintett 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 (italbolt, dohányárusítás, játéktér, szexshop), illetve nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenység végzésére vonatkozik.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 571/2017. (VII.10.) számú határozatában úgy döntött, hogy a fenti pályázati eljárást érvényes pályázat hiányában érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította.

Később a 36/2018. (V.03.) számú határozatában a Képviselő-testület úgy döntött

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József körút 59-61. I. emeleti, 36780/0/A/6 hrsz.-ú, 249 m² alapterületű irodahelyiség nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.
- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, József körút 59-61. I. emeleti, 36780/0/A/6 hrsz.-ú, 249 m² alapterületű irodahelyiség értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel.
 - a.) a minimális vételár: 164.270.000.- Ft,
 - b.) az ajánlati biztosíték összege: 17.000.000.- Ft,
 - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár.
- 3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (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 közzéteszi.

Fenti eljárást a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 634/2018. (VII.11.) számú határozatával érvényes pályázat hiányában érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította.

Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1012/2019. (IX.09.) számú határozatában döntött a helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához az alábbiak szerint:

- a.) a minimális bérleti díj összege **943.800,- Ft/hó + ÁFA,**
- b.) a pályázat bírálati szempontja:
 - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
 - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

- c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25 %-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játéktér, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.
- d.) Kiíró kiköti, hogy az Ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely oktatási, vagy irodai tevékenység végzésére vonatkozik.
- e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
- f.) Kiíró kiköti, hogy a helyiségben található beépített faragott bútorok, szobrok, kazettás mennyezet, kristálysillárok és címer nem mozgathatóak és nem cserélhetőek.

A helyiség pályázati kiírására azért került sor, mert a helyiségre két érdeklődő is akadt. A Bio Way's Future Kft. (székhely: 1085 Budapest, József körút 69.; cégjegyzékszám: 01 09 170718; adószám: 24299390-2-42; képviseli: Szikszai-Aros Viktória ügyvezető) 2019. július 31-én nyújtott be bérbevételi kérelmet oktatási tevékenység céljára, a Realiscon Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 2. III. emelet 34.; cégjegyzékszám: 01 09 285826; adószám: 25725652-2-42; képviseli: Jakab Dávid ügyvezető) pedig 2019. augusztus 9. napján terjesztette elő kérelmét irodai tevékenység céljára.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. mindkét kérelmezőt külön értesítette a helyiség pályázati kiírásáról, azonban pályázati anyag nem került benyújtásra. A Realiscon Kft. ugyan a pályázati dokumentációt megvette, azonban később jelezte, hogy ilyen magas összegen mégsem szeretne pályázni. A Bio Way's Future Kft. is közölte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel, hogy a minimális bérleti díj túl magas, így más helyet keres, nem érdekelt a továbbiakban a helyiség bérbevételeiben.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 84/2019. (XI.27.) számú határozatában döntött, hogy a versenyeztetési eljárást érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja. Ezzel egyidejűleg döntött a helyiség versenyeztetési eljárásnak újbóli kiírásáról az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális bérleti díj összege **850.000,- Ft/hó + ÁFA**,
- b.) a pályázat bírálati szempontja:
 - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
 - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)
- c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozat II. fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játéktér, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.
- d.) Kiíró kiköti, hogy az Ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely közművelődési, oktatási, kiállítóterem, bemutatóterem, fogtechnikai, illetve irodai tevékenység végzésére vonatkozik.
- e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
- f.) Kiíró kiköti, hogy a helyiségben található beépített faragott bútorok, szobrok, kazettás mennyezet, kristálysillárok és címer nem mozgathatóak és nem cserélhetőek.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ekkor már előterjesztését úgy tette meg, hogy a minimális bérleti díjat 650.000,-Ft-on javasolta meghatározni, azonban a tisztelt Bizottság ezt 850.000,-Ft-ra módosította.

A pályázati kiírás szabályosan meghirdetésre került az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól

szóló 45/2019. (II.21.) számú Képviselő-testületi határozatban foglaltaknak, valamint meghirdetésre került az ingatlan.com oldalon is, ahol a Helyiséggazdálkodási iroda munkatársai első helyre rangsorolták. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megkereste a korábban érdeklődő Realiscon Kft.-t a helyiség újbóli pályázati kiírása kapcsán, azonban az ügyfél továbbra sem kívánt pályázni. A Helyiséggazdálkodási iroda munkatársai ezen felül minden ügyfélnek kifejezetten ajánlják a futó pályázatokat, ez történt a tárgyi címen található helyiséggel is. Ennek ellenére a pályázat eredménytelenül zárult, érdeklődő nem volt a helyiségre.

A Lakástörvény 5. (1) bekezdése alapján „Ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségeket pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.”

A Lakástörvény 5. § (2) bekezdése alapján az „Önkormányzati és állami lakásban megüresedett lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbeadni nem lehet.”

A Lakástörvény 36. § (1) bekezdése alapján „A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérleténen létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszüntetésére a lakásbérlet szabályait – e törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.”

Előzőek alapján a helyiség egy részének önálló bérletként történő bérbeadására nincs lehetőség.

A helyiség eredménytelen pályáztatása a fentiek alapján, valamint a Helyiséggazdálkodási iroda munkatársainak személyes benyomásai alapján annak köszönhető, hogy a helyiség bérbevételére a minimális bérleti díj összege túl magas. További körülmény, hogy a helyiség elhelyezkedése miatt nehezebben hasznosítható, főleg irodai tevékenységre lehetne bérbe adni, amelyre egyébként is kevés érdeklődő van. Ezen felül megállapítható az is, hogy a helyiségben található, és a pályázati kiírások alapján nem mozgatható beépített bútorok, fali díszek, és magának a helyiségnek a jellege miatt irodaként is csak az ilyen stílusra fogékony pályázókat érdekli, modern stílusú iroda semmiképp nem rendezhető be a helyiségben, ami miatt a potenciális pályázók egy jelentős hányada kiesik a pályázók köréből.

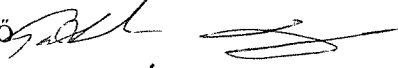
A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. álláspontja szerint a helyiséget irodaként lehet a legmegfelelőbbben hasznosítani, amennyiben a minimális bérleti díj alacsonyabb összegben kerülne meghatározásra, úgy feltételezhető, hogy a helyiségre több érvényes pályázat is érkezne.

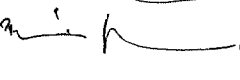
Kérem a tájékoztató elfogadását.

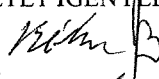
Budapest, 2020. március 4.

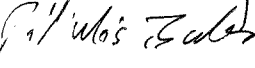

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GUTH CSONGOR MB. IRODAVEZETŐ 

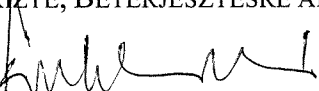
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

LÁTTA: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE