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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

6.5. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 27-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) és a Teleki L. tér 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek nyilvános pályázaton történő bérbeadására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Balogh Erika Kisfalu Kft. referens
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.)** szám alatti, **35124/0/A/4 hrsz**-ú, utcai, bejáratú földszinti **65 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Teleki L. tér 3.** szám alatti, **35133/0/A/112 hrsz**-ú, utcai, bejáratú földszinti **296 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel. A két helyiséget a volt bérlő (MŰÁRT PLUSZ Kft.) összenyitotta.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2012. június 04-én vette birtokba, megállapításuk szerint a helyiségek megfelelő állapotúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak, de csak együtt, mivel a 296 m² alapterületű helyiségben kerültek elhelyezésre a közművek. Tájékoztatásuk szerint a helyiségek közmű szétválasztása és az új kialakítása jelentős költséggel járna, ezért nem célszerű szétválasztani. A Budapest VIII. Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) szám alatti helyiségnek semmilyen önálló közműszolgáltatása nincs.

A Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) szám alatti vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **11.621,- Ft/hó.**

A Teleki L. tér 3. szám alatti vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **58.016,- Ft/hó.**

A két helyiségre az Önkormányzatot terhelő közös költség fizetési kötelezettség: **69.637,- Ft/hó**

A 35124/0/A/4 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület **Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.)** 65 m² alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiségre a Grifton Property Kft. 2012. szeptember 10-én készített értékbecslést, amely 2013. április 29-én aktualizálásra került eszerint a helyiség **forgalmi értéke: 9.630.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja a pályázat útján történő bérbeadáskor a minimális bérleti díj kiszámításánál a forgalmi érték 80 %-át kell venni, ennek összege 7.704.000,- Ft. A pályázat nem konkrét tevékenység végzésére kerül kiírásra, ezért az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 10 %-a, azaz a minimális bérleti díj összege: **64.200,- Ft/hó + Áfa**.

A 35133/0/A/112 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület **Teleki L. tér 3.** 296 m² alapterületű, utcai, földszinti nem lakás célú helyiségre a Grifton Property Kft. 2012. szeptember 10-én készített értékbecslést, amely 2013. április 29-én aktualizálásra került eszerint a helyiség **forgalmi értéke: 44.000.000,- Ft.** A 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja a pályázat útján történő bérbeadáskor a minimális bérleti díj kiszámításánál a forgalmi érték 80 %-át kell venni, ennek összege 35.200.000,- Ft. A pályázat nem konkrét tevékenység végzésére kerül kiírásra, ezért az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 10%-a, azaz a minimális bérleti díj összege: **293.333,- Ft/hó + Áfa**.

A két helyiség számított bérleti díja összesen: 357.533,- Ft/hó + Áfa.

Az értékbecslés időpontjában az értékbecslő megállapítása szerint a helyiségek összességében jó állapotban vannak, üzlet funkcióra alkalmasak.

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. § (1) 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 eljárásokról a 66/2012. (XII. 13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 7. § (1) 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 nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyeztetési eljárásokról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzatát 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 29. 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 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 tapasztalataink alapján nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését. A pályázati felhívást közzétesszük 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., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.) szám alatti, 35124/0/A/4 hrsz-ú, utcai, bejáratú földszinti 65 m^2 és a Budapest VIII., Teleki L. tér 3. szám alatti, 35133/0/A/112 hrsz-ú, utcai, bejáratú földszinti 296 m^2 összesen: 361 m^2 alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiségek bérbeadására nyilvános pályázat kiírását, 357.533,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegen. 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiség 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.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Bauer S. u. 19. (Teleki L. tér 1.)** szám alatti, 35124/0/A/4 hrsz-ú, utcai, bejáratú földszinti 65 m^2 és a **Budapest VIII., Teleki L. tér 3.** szám alatti, 35133/0/A/112 hrsz-ú, utcai, bejáratú földszinti 296 m^2 összesen: 361 m^2 alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás célú üzlethelyiségek bérbeadására nyilvános pályázat kiírására **357.533,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegen.**

2.) a Bizottság 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 lebonyolításra.

3.) 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 vagyonügyleti 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. június 3.
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. május 08.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 MÁJ 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE