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

Előterjesztő: Kisfalu Kft 6.8. .....sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 59-61. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására kiírt nyilvános pályázat lezárására, és új 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., József krt. 59-61.** szám alatti, **36780/0/A/12 hrsz**-ú, utcai, földszint + galéria + pinceszinti, összesen **264 m^2** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2012. január 24-én vette birtokba, megállapításuk szerint a helyiségcsoport megfelelő állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A fenti helyiségcsoport az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiségként szerepel.

A vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **38.544,- Ft/hó.**

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

A helyiség a társasház utcai földszintjén helyezkedik el, 3 szinten. A földszinten (a helyiség korábban bankként funkcionált) ügyféltér, banki ügyintézői munkaállomások, konyha és WC, a galérián iroda, számítástechnikai helyiség, WC, pincében raktár és gépészeti tér található. A földszinti ügyféltér álmennyezetes, amelybe korszerű világítás került beépítésre. A bejárati ajtó és kirakat portál fémvázas. Belül fa ajtók vannak. Az ügyféltér az álmennyezetig 4,5 m belmagasságú, a teljes belmagasság 5,5 m.

A belmagasság a helyiség többi részén, a földszinten 2,5 m, a galérián 2,4 m és a boltíves pincében 3,3 m. A földszinti és a galérián lévő helyiségek padozata szőnyegpadlóval, járólappal burkolt. A falak tapétázottak illetve csempézettek. A pincében a padozat beton, a falak vakoltak, festettek. A földszint és galéria fűtése a pincében lévő cirkó segítségével, radiátorokkal megoldott. A meleg vizet átfolyós vízmelegítők szolgáltatják. A helyiségek klimatizáltak. A pincében láthatóak vakolatnedvesedések, melyeken kívül jelentősebb hibák nem észlelhetők. Az ingatlan összességében jó állapotú.

A Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 202/2013. (III. 04.) számú határozatában úgy döntött, hogy a fenti címen lévő helyiség bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázatot ír ki.

A pályázati felhívást a Kisfalu Kft. közzétette, megjelentette a bizottsági határozatban foglaltaknak megfelelően, továbbá írásban értesítette a fent megnevezett kérelmezőket is. A pályázat során a minimális bérleti díj 375.333,- 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. **Javasoljuk** a pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítani.

A helyiség bérbeadására a továbbiakban is pályázat útján van lehetőség, amelyre az alábbiak szerint teszünk javaslatot.

A 36780/0/A/12 hrsz-ú, 264 m^2 alapterületű, utcai, földszinti+galéria+pinceszinti nem lakás célú helyiségre a Grifton Property Kft. 2012. június 06-án készített értékbecslést, amely 2013. február 11-i aktualizálásra került eszerint a helyiség **forgalmi értéke: 56.300.000,- 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 45.040.000,- 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: **375.333,- Ft/hó+Áfa.**

A 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzat III. Fejezet 29. pontja értemében a második versenyeztetési eljárás során a minimális bérleti díjat az előzőek szerinti bérleti díj 80%-án kell meghatározni, melynek összege **300.266,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzat II. Fejezet 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. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban az előzőek szerinti bérleti díj 80%-át, a következő pályázatok során pedig a bérleti díj 50%-át minimális bérleti díjként szerepelteni.

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., József krt. 59-61. szám alatti, 36780/0/A/12 hrsz-ú, utcai bejáratú, összesen 264 m^2 alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú üzlethelyiség bérbeadására kiírt pályázatot a Bizottság nyilvánítsa érvényesnek és eredménytelennek, javasoljuk továbbá a helyiség bérbeadására új, egyfordulós pályázat kiírását, **300.266,- 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, a fenti helyiség pályázat lezárását és 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, a Budapest VIII., József krt. 59-61. szám alatt elhelyezkedő, 36780/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott üres utcai, földszint, galéria és pinceszinti összesen 264 m^2 alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat érvényes volt, de eredménytelenül zárult.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest VIII., József krt. 59-61. szám alatt elhelyezkedő, 36780/0/A/12 helyrajzi számon nyilvántartott üres utcai, földszint, galéria és pinceszinti összesen 264 m^2 alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyilvános egyfordulós pályázat kiírására 300.266,- Ft/hó + Áfa bérleti díj összegen, a bérlet céljának megjelölése nélkül.

3.) 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 lebonyolítására.

4.) a pályázati felhívást 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 a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetést a szélesebb kör biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kell közzétenni.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató
Határidő: 2013. június 03.
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 13.

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:

SÓÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE