

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása speciális pályázati kiírás útján

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) üzleti vagyonának körébe tartozó, Budapest XII. kerület Greguss u. 3. 1. ajtó alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A Budapest XII. kerület Greguss u. 3. szám alatti társasházban 10 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5030/10000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7047/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1123 Budapest, Greguss u. 3. 1. ajtó címen álló, tulajdoni lap szerint 102 m² alapterületű, raktár és üzlet megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1042/10000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat vezetése számára fontos olyan – akár kezdő – nonprofit szervezetek munkájához lehetőséget biztosítani, amelyek közösségépítő tevékenységet folytatnak. Fontosnak tartjuk, hogy a XII. kerület otthona legyen kísérleti projekteknek, kreatív kezdeményezéseknek is, hiszen ezek lehetnek a kultúra folyamatos megújulásának motorjai. Az üresen álló, nehezen hasznosítható helyiségeket javasolt civil szervezetek részére, közösségépítés, közösségi tér kialakítása céljára biztosítani.

Tekintve, hogy az Önkormányzat korábban az általános szabályok szerinti pályázati eljárás keretében, piaci bérleti díj meghatározásával az ingatlant hasznosítani nem tudta, javasolom, hogy speciális pályázat keretében a fenti célokra, nonprofit szervezetek részére történő pályáztatás útján hasznosítsa azt. A Képviselő-testület 203/2019. (XI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatának 1.1. b) pontja alapján lehetőség van arra, hogy az Önkormányzat a helyiség bérleti díját „Nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA” összeg alapján állapítsa meg. A fentiek alapján az ingatlan nonprofit alapú bérleti díja jelenleg havonta 59.714 Ft + áfa lenne, a pályázaton kizárólag nonprofit szervezetek indulhatnának.

A speciális pályázat alapján az ingatlan bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. Az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók között a sorrendet az alábbi értékelési részszerzőpontok és a hozzájuk rendelt pontszám alapján kell megállapítani:

- 1. részszerzőpont: üzemeltetési koncepció (közösségi térként való üzemeltetés, kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a kerület

lakossága számára, esetlegesen kereskedelmi és vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (50 pont)

- 2. részszerpont: a pályázó vállalja, hogy a működése első évéről részletes tervet, további két évről vázlatos tervet készít, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít, továbbá a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatást ad a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Irodának, (30 pont)
- 3. részszerpont: referenciák (hasznoló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemeltetésében) (20 pont)

Jelen előterjesztés elfogadását követően, az előterjesztésben foglalt feltételekkel az Önkormányzat pályázati kiírást tesz közzé.

Jogszabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére lehet.

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 58. § (2a) bekezdése alapján az üres helyiségekre vonatkozóan a Bizottság egyedi szempontrendszerek figyelembevételével speciális feltételeket tartalmazó pályázati kiírásról (a továbbiakban: speciális pályázat) dönthet. A határozatban rendelkezni kell a Bíráló Bizottság felállításáról, valamint személyi összetételéről is.

Az Ör. 59. § (7) bekezdése szerint a speciális pályázati kiírásra a pályázati kiírásra vonatkozó feltételeket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni: a) a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki az összességében legelőnyösebb ajánlatot teszi a meghatározott szempontrendszerek és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján, b) a benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell a kiírásban esetlegesen meghatározott speciális dokumentumokat is.

Az Ör. 60. § (1) bekezdése alapján a pályázati díj a helyiség pályázati alaphérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbe.

Az Ör. 61. § (2a) bekezdése alapján, ha a speciális pályázatra az előírt határidőben csak egy érvényes pályázati ajánlatot nyújtanak be, a pályázatot a Bizottság eredménytelennek nyilváníthatja, vagy a helyiség bérbeadásáról a Bíráló Bizottság javaslata alapján dönt. Erről a pályázót írásban értesíteni kell.

Az Ör. 62. § (1a) bekezdése alapján speciális pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a szempontrendszerek alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. Speciális pályázat esetén pályázati tárgyalás megtartására nem kerül sor. A nyertes pályázó személyére a Bíráló Bizottság tesz javaslatot, melynek alapján a bérbeadásról a Bizottság dönt.

Az Ör. 64. § (1) bekezdése értelmében helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

Az Ör. 65. § (4) bekezdése alapján a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Ha a bérlő által bérelt helyiség, vagy egy épületen belül bérelt helyiségek havi bérének összege meghaladja a bruttó egymillió forintot, úgy az egy havi helyiségbérnek megfelelő összegű óvadék is megállapítható. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 7.§ (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy az Önkormányzat a Budapest XII. kerület, 7047/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1123 Budapest, Greguss u. 3. 1. ajtó címen álló, tulajdoni lap szerint 102 m² alapterületű, raktár és üzlet megnevezésű ingatlant speciális pályázat útján adja bérbe.

A speciális pályázat alapján az ingatlan bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

A részszempontokat a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az alábbiak szerint határozza meg:

1. részszempont: üzemeltetési koncepció (közösségi térként való üzemeltetés, kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a kerület lakossága számára, esetlegesen kereskedelmi és vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (50 pont)

2. részszempont: a pályázó vállalja, hogy a működése első évéről részletes tervet, további két évről vázlatos tervet készít, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít, továbbá a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatást ad a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Irodának (30 pont)

3. részszempont: referenciák (hasonló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemeltetésében) (20 pont)

A pályázaton kizárólag nonprofit szervezetek indulhatnak, a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása céljából.

A bérleti díj összege: a helyiség mindenkoros közös költségének 5%-kal növelt összege + áfa. A különszolgáltatási díj és közüzemi költségek megfizetése a bérlőt terheli.

A bérleti jogviszony öt év határozott időtartamra szól.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására háromtagú Bíráló Bizottság felállításáról dönt, melynek tagjai Tiszai Árpád gazdasági vezető, Együd Réka, a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Iroda irodavezetője és dr. Borsodi Klaudia, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. 05. 23.

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző


Kovács Gergely
polgármester