



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanrész bérbeadása speciális pályázati kiírás útján

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon körébe tartozó ingatlanrész hasznosítására irányul.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal használatában lévő és a hivatal székhelyeként, annak szervezeti egységei elhelyezésére szolgáló, Budapest XII. kerület, 8258/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 23-25. szám alatti kivett tanácsoló megnevezésű 5861 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll. Az Önkormányzat Ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartása az Ingatlant korlátozottan forgalomképes vagyontként tartja nyilván, amely fővárosi védelem alatt áll.

A Képviselő-testület 23/2018. (II.22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával döntött arról, hogy az Ingatlan **földszintjén található 195 m² és az alagsorban elhelyezkedő 46 m² nagyságú területén** (a továbbiakban: Ingatlanrészek) étterem kerüljön kialakításra. Az Ingatlanrészen ma az Ízlelő Étterem üzemel, munkahelyi étkeztetés és közforgalmú éttermi tevékenység valósul meg, megváltozott munkaképességű személyek foglalkoztatása mellett. A Szekszárdi TÉR-Társadalmi Értékekért Nonprofit Kft., mint nonprofit szervezet bérleti szerződése lejárt, ezért szükségessé vált az Ingatlanrészek ismételt bérbeadásával kapcsolatos pályázat kiírása.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat célja, hogy az Ingatlanrészek változatlanul étteremként üzemeljenek, javasolom, hogy ezen funkció előírásával speciális pályázati eljárás keretében kerüljön kiválasztásra a következő bérlő, azzal, hogy a pályázat nonprofit szervezetek részére kerüljön meghirdetésre.

Ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a minimális bérleti díj az Ingatlanrészek esetében a jelenlegi bérleti díjjal közel megegyezően 662.750,- Ft+áfa/hó összegben került meghatározásra, azzal, hogy a bérbeadás időtartama öt év. A bérleti díj a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente, január 1. napjával növekszik, amennyiben azonban a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

Az Ingatlanrész elektromos áram- és víz fogyasztását önálló almérő méri, a fűtés díját négyzetméter számítás alapján kell teljesíteni havonta elkészített elszámolás szerint.

A speciális pályázat alapján az Ingatlanrészek 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 sorrend az alábbi értékelési rész-szemponatok és a hozzájuk rendelt pontszám alapján kerül megállapításra:

1. rész-szemponat: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (40 pont)
2. rész-szemponat: üzemeltetési koncepció, azaz a nonprofit szervezet általi étterem üzemeltetés, esetlegesen megváltozott munkaképességű, fogyatékos személyek foglalkoztatása, kedvezmény biztosítása a Polgármesteri Hivatal dolgozóinak (30 pont)
3. rész-szemponat: referenciák, korábban folytatott munkahelyi étkeztetés és közforgalmú éttermi tevékenység (30 pont)

A nyertes pályázó személyére a pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatát követően a Képviselő-testület által kijelölt Bíráló Bizottság tesz javaslatot.

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

Jogsabályi 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 tevő részére lehet.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. §-a alapján a 4. §-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, bérbeadásáról, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről - az Nvtv. és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között a) legfeljebb öt év időtartamú hasznosításról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, b) öt évet meghaladó időtartamú hasznosításról a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében A rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki. A rendeletet kell alkalmazni az önkormányzati tulajdonban álló lakásokra fennálló lakáshasználati jogviszonyokra is.

Az Ör. 58. § (2a) bekezdése alapján az üres helyiségekre vonatkozóan a Bizottság egyedi szempontrendszer 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 kiírással 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 szempontrendszer 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 alpbérével megegyező összeg, melyet az ajánlat benyújtásával kell egyidejűleg megfizetni. A nyertes pályázó esetén ezt az összeget be kell számítani a helyiségbérbé.

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 bérbé 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 bérbé 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 helyiségbérbének 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 helyiségbérbének 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.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

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

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8258/13 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 23-25. szám alatti ingatlan alagsorának 46 m² nagyságú és a földszinten található 195 m² alapterületű ingatlanrészek** speciális pályázat útján kerüljenek bérbeadásra.

A speciális pályázat alapján a fenti ingatlanrészek 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 rész-szempontokat a Képviselő-testület az alábbiak szerint határozza meg:

1. rész-szempont: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (40 pont)
2. rész-szempont: üzemeltetési koncepció, azaz nonprofit szervezet általi étterem üzemeltetése, esetlegesen megváltozott munkaképességű, fogyatékos személyek foglalkoztatása, kedvezmény biztosítása a Polgármesteri Hivatal dolgozóinak (30 pont)
3. rész-szempont: referenciák, korábban folytatott munkahelyi étkeztetés és közforgalmú éttermi tevékenység (30 pont)

A minimális bérleti díj összege 662.750,- Ft + áfa/hó. A közüzemi költségek megfizetése bérletet terheli.

A bérleti díj a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente, január 1. napjával növekszik, amennyiben azonban a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A bérleti jogviszony öt év határozott időtartamra szól.


A Képviselő-testület a nyertes pályázó kiválasztására egy három tagú Bíráló Bizottság felállításáról dönt, melynek tagjai Sándor Ildikó gazdasági vezető, Gyurkovics László, az Anyakönyvi és Ügyfélszolgálati Iroda irodavezetője és dr. Borsodi Klaudia Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 10.18.


Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Vadász Gábor
alpolgármester