



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek., 60. §)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása speciális pályázati kiírás útján

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés önkormányzati üzleti vagyon körébe tartozó helyiségek hasznosítására irányul.

A Budapest XII. kerület, 8261 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Böszörményi út 19/A. szám alatti társasházban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 63/1000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A as. 1., 2., 3. szám alatt** lévő, 43 m², 43 m² és 36 m² alapterületű, - ténylegesen 33 m², 33 m² és 26 m² alapterületű üzlethelyiségek és hozzájuk tartozó egy-egy 10 m² alapterületű tároló - üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: helyiségek). A helyiségek összenyitottak, azok egy egységként kerültek kialakításra összesen 92 m² alapterületű utcai üzlethelyiségként, amelyhez az alagsorban egy összesen 30 m² alapterületű tároló tartozik.

Az Önkormányzat a Böszörményi út ezen területén található ingatlanok településképi, esztétikai szempontú fejlesztését, közösségi terek létrehozását tartja szem előtt.

Fentiekre tekintettel a helyiségek speciális pályázati eljárás kiírásával történő bérbeadására teszek javaslatot, a lakosságot kiszolgáló közösségi tevékenységi cél meghatározásával.

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a minimális bérleti díj a helyiségek esetében 384.000,- Ft/hó + ÁFA összegben került meghatározásra, azzal, hogy a helyiségek öt év határozott időtartamra kerülnének bérbeadásra. 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 speciális pályázat alapján a helyiségek bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a megadott rész-szemponatok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. Az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók között a sorrend az alábbi értékelési rész-szemponatok és a hozzájuk rendelt alábbi súlyozás (%) alapján kerül megállapításra:

1. rész-szemponat: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (60%)
2. rész-szemponat: üzemeltetési koncepció, azaz a kerületi lakosság bevonása, együttműködése keretében a közösségfejlesztési folyamat előmozdítása (30%)
3. rész-szemponat: korábban már folytatott lakosságot kiszolgáló közösségi tevékenység (10%)

A közösségi tevékenység súlyozása során kiemelt jelentőséggel bírnak az alábbi üzemeltetési funkciók:

1. könyvesbolt, könyves átvevőpont, egyéb átvevőpont,
2. kávézó és cukrászda,
3. csomagolásmentes, zöld, mentes bolt,
4. kulturális funkció, kiállítóhely,
5. coworking iroda (bérelhető asztalok, tárgyaló és közösségi tér),
6. jóga, gyógytorna, egyéb kis eszközigenyű vegyes funkciójú közösségi tér.

A nyertes pályázó személyére a pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatát követően a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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 tévő részére lehet.

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi XXV. törvény 5. § (2) 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.) 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.

Az Ör. 41. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadó által a részére nyújtott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni. Ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Az Ör. 54. §-a értelmében helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

Az Ör. 58. § (2a) bekezdése alapján az üres helyiségekre vonatkozóan a Tulajdonosi és Városfejlesztési 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 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 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 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.

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.

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

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8261/19/A/1, 8261/19/A/2 és 8261/19/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 19/A as. 1., 2., 3. szám alatt** lévő, 43 m², 43 m² és 36 m² alapterületű, - ténylegesen 33 m², 33 m² és 26 m² alapterületű üzlethelyiségek és hozzájuk tartozó egy-egy 10 m² alapterületű tároló - üzlethelyiség megnevezésű ingatlanok, együttesen speciális pályázat útján kerüljenek bérbeadásra.

A speciális pályázat alapján a helyiségek bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a megadott rész-szemponatok alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

A rész-szemponokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság az alábbiak szerint határozza meg:

1. rész-szempon: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (60%)
2. rész-szempon: üzemeltetési koncepció, azaz a kerületi lakosság bevonása, együttműködése keretében a közösségfejlesztési folyamat előmozdítása (30%)
3. rész-szempon: korábban már folytatott lakosságot kiszolgáló közösségi tevékenység (10%)

A minimális bérleti díj összege 384.000,- Ft/hó + ÁFA.

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 Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására egy három tagú Bíráló Bizottság felállításáról dönt, melynek tagjai Hapszné Tarcsafalvi Eszter Városrendezési és Főépítési Iroda főépítésze, dr. Orosz György az Adóigazgatási Iroda irodavezetője és dr. Borsodi Klaudia aljegyző.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)



Budapest Hegyvidék, 2024. 04. 26.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző