

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

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadása speciális pályázati kiírás útján

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) üzleti vagyonának körébe tartozó, speciális pályázat útján bérbeadásra kerülő Budapest XII. kerület, Csaba u. 8. szám alatti ingatlanhasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára irányul.

A Budapest XII. kerület, Csaba u. 8. szám alatti társasházban 10 lakás és 7 nem lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5569/10000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/6 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Csaba u. 8. szám alatti, tulajdoni lap szerint 86 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: üzlethelyiség). Az üzlethelyiség egy 30 m² nagyságú pinceszintű raktárból, és egy 56 m² nagyságú földszinti üzlethelyiségből áll. Az Önkormányzat az üzlethelyiség 56 m² alapterületű földszinti részét (a továbbiakban: Ingatlan) kívánja hasznosítani.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 215/2019. (XI. 13.) és 216/2019. (XI. 13.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozataival döntött arról, hogy az Ingatlan földszinti üzlethelyisége 28 m² alapterületű részét a Weduxo Kft.-nek (székhelye: 9330 Kapuvár, Széchenyi u. 104., cégjegyzék száma: 08-09-025415, képviseli: Laczi János ügyvezető) kereskedelmi és vendéglátói tevékenység céljából, míg az Ingatlan földszinti üzlethelyisége 28 m² alapterületű részét a Galéria 12 Egyesületnek (székhelye: 1121 Budapest, Hunyad lejtő 10., nyilvántartási szám: 01-02-0013523, képviseli: Fónagy István Ferenczné Borza Teréz elnök) kulturális tevékenység ellátása céljából 2019. 12. 01. napjától, határozott időre bérbe adja. A Weduxo Kft. és a Galéria 12 Egyesület az Ingatlant ma kiállítóhelyként, kávézóként és borozóként működteti. Tekintettel arra, hogy a helyiségbérelti szerződések lejártak, szükségessé vált az Ingatlan ismételt bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatala.

Mivel az Önkormányzat célja, hogy az Ingatlan változatlanul kulturális, valamint kereskedelmi és vendéglátói tevékenység ellátásával közösségi térként, „művészkávézóként” üzemeljen, ezért javaslom, hogy az Önkormányzat ezen funkció biztosítására vonatkozó feltételek előírásával speciális pályázati eljárás keretében válassza ki a következő bérlőt.

Ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az Önkormányzat a minimális bérelti díjat az Ingatlan esetében 221.000 Ft+áfa/hó összegben határozza meg azzal, hogy az Ingatlan bérbeadásának időtartama öt év határozott idő. A bérelti 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 bérelti díj változatlan marad.

A speciális pályázat alapján az Ingatlan bérelti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a meghatározott szempontrendszer és a hozzájuk tartozó értékelési pontok alapján

össességében a legelőnyösebb ajánlatot tette. Az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók között a sorrendet az alábbi értékelési részszerpontok és a hozzájuk rendelt pontszám alapján kell megállapítani:

1. részszerpont: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (30 pont)
2. részszerpont: üzemetelési koncepció (közösségi térként való üzemetelés kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a kerület lakossága számára, esetlegesen kereskedelmi és/ vagy vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (30 pont)
3. részszerpont: pályázó a működése első évéről részletes tervet, további két évéről vázlatos tervet készít, valamint a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatja a Közösségi Részvételi Irodát, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít (20 pont)
4. részszerpont: referenciák (hasonló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemetelésében) (20 pont)

A nyertes pályázó személyére a pályázatok részletes, tartalmi vizsgálatát követően a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság által kijelölt Bíráló Bizottság tesz javaslatot.

A jelen előterjesztés elfogadását követően, az előterjesztésben foglalt feltételekkel az Önkormányzat az előterjesztésben meghatározott ingatlan hasznosítására vonatkozó 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) bekezdés 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. 58. § (2a) bekezdése alapján az üres helyiségekre vonatkozóan a Bizottság egyedi szemponrendszer 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 kiírára a pályázati kiírára 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 szemponrendszer 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. 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 a Budapest XII. kerület 6893/0/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1122 Budapest, Csaba utca 8. szám alatt lévő, 86 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan 56 m² alapterületű része speciális pályázat útján kerüljön bérbeadásra.

A speciális pályázat alapján a fenti 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 részszerzőpontokat a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az alábbiak szerint határozza meg:

1. részszerzőpont: a megajánlott havi nettó bérleti díj összege (30 pont)
2. részszerzőpont: üzemeltetési koncepció (közösségi térként való üzemeltetés kulturális, közösségi programok szervezése, rendszeres ingyenes vagy kedvezményes programok biztosítása a kerület lakossága számára, kereskedelmi és/vagy vendéglátói tevékenységek ellátásának biztosítása) (30 pont)
3. részszerzőpont: pályázó a működése első évéről részletes tervet, további két évéről vázlatos tervet készít, valamint a szervezett programokról és eseményekről előzetesen tájékoztatja a Közösségi Részvételi Irodát, illetve tevékenységéről évente beszámolót készít (20 pont)
4. részszerzőpont: referenciák (hasonló, közösségi programokat nyújtó helyiség működtetése, együttműködés közösségi terek üzemeltetésében) (20 pont)

A minimális bérleti díj összege 221.000 Ft+áfa/hó. A különszolgáltatási díj megfizetése bérlőt 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, a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A bérleti jogviszony öt év határozott időtartamra szól.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a nyertes pályázó kiválasztására háromtagú Bíráló Bizottságot állít fel, melynek tagjai Sándor Ildikó 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. 04.04.



Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző

dr. Bitskey Botond
jegyző