



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Ingatlanfejlesztési projekt ügyében döntéshozatal tárgyú előterjesztés kiegészítése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésének napirendjén szerepel az Ingatlanfejlesztési projekt ügyében döntéshozatal tárgyú előterjesztés.

Az előterjesztés kiküldését követően folytatott egyeztetések eredményeként felmerült, hogy a létrejövő Projektársaság részére a székhelyként megjelölt (Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti, VI. emeleti A.632. számú iroda) ingatlan Társaság részére történő bérbeadásának szükségessége.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 9231/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

A megalapításra kerülő Társaság részére az „A” Irodaház hatodik emeletén elhelyezkedő, A632 jelölésű, összesen 19,43 m² alapterületű helyiséget, iroda működtetése céljából a cégbejegyzés napjától határozatlan időtartamra javalom bérebe adni.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20-22. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 94/2016. (V. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozata a) pontja szerint az irodaház földszintjén és I-VI. emeletén irodai és kereskedelmi célú használat esetén a minimális bérleti díj összege 1.500,- Ft+ÁFA/m²/hó.

A bérleti díjat fentiek alapján havi 29.145,- Ft +ÁFA összegben javaslom meghatározni.

Jogsabályi hivatkozás

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 Hegyvidék 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. 2. § (2) bekezdése szerint, ha a rendelet a bérbeadói jogok gyakorlójaként a Képviselő-testületet jelöli meg, és a lakás (helyiség) forgalmi értéke a százötvenmillió forintot nem haladja meg, úgy a bérbeadói jogokat a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiség becsült értéke nem haladja meg a fenti értékhatárt, a bérbeadás tárgyában az egyedi döntés meghozatalára – versenyeztetés mellőzésével - a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult.

Az Ör. 54. § 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. 57. § g) pontja alapján a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

Az Ör. 58. § (3) bekezdés g) pontja szerint nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott versenyeztetési értékhatárt, és a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.

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

Az Ör. 65. § (3) bek. b) pontja úgy rendelkezik, hogy amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, a bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában - ha a bérbeadásra a Kt. vagy a Bizottság erre vonatkozó egyedi határozata alapján kerül sor - a határozatban megjelölt összegre tehet ajánlatot.

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 – helyiségek esetében - legalább a kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg.

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 Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi „A” Irodaház** ingatlan 6. emeletén elhelyezkedő, A632 megjelölésű, mindösszesen 19,43 m² alapterületű helyiséget a **cégbejegyzés napjától határozatlan** időtartamra **29.145,-Ft+Áfa/hó** bérleti díjért a **BBSZ Ingatlan 2022 Kft.** (székhely: Budapest, Böszörményi út 20-22. VI. emelet A.632. iroda) bérbe adja azzal, hogy a kéthavi bérleti díj összegével megegyező óvadék (58.290,- Ft), az üzemeltetési és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.


Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a megalapítást követően a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társasággal.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2020. 06.24.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam: 
Pokorni Zoltán
polgármester

**Projektársaság
előzetes üzleti terv**

A Böszörményi úti ingatlanfejlesztési Projekt (Projekt) I. fázisa annak vizsgálatáról szól, hogy a tervezett Projekt meg tud-e felelni a Tulajdonos hozamelvárásának, illetve milyen kockázatot kell vállalnia mindehhez. A vizsgálat eredménye egy részletes építészeti koncepció terv és egy időhorizontra helyezett előzetes, de részletes pénzügyi üzleti terv.

Az Önkormányzat a beruházás megvalósítására egy 100%-os Önkormányzati tulajdonú, 3m Ft törzstőkéjű, áfa visszaigénylésre jogosult, Kft. cégformájú jogi személy gazdasági társaságot (Projektársaság) alapít. A Projektársaság, mint áfa körbe tartozó gazdasági társaság gazdasági számításaiban, kimutatásaiban, elszámolásában nettó összegekkel számol ugyanakkor cash-flow tervében tekintetbe veszi a fizetendő és visszaigénylendő áfa szaldóját.

A Projekt alapelvei:

- XI. századi színvonalú vegyes funkciójú (lakó,- kereskedelmi,- irodafunkció) ingatlanegyüttes létrehozása és eladása/bérbeadása az értékesítés/bérbeadás pillanatában elérhető legmagasabb piaci áron (ez alól kivételt képezhetnek a Tulajdonos által hozott egyedi döntések pl. szociális alapon).
- Célunk olyan fejlesztés megvalósítása, mely többévtizedes távlatban értékállóságot biztosít a mindenkori Tulajdonos és használók számára
 - Funkcionális, élhető terek, kialakítása;
 - Aktív/Passzív ház;
 - Az építéskor elérhető legmodernebb anyagok, technológiák alkalmazása;
 - Időtálló design, megjelenés.
- Átlátható projektstruktúra és működés felállítása
 - Egyeztetett jelentéstételi renddel;
 - Nyílt dokumentáltsággal.
- A projekt teljesen transzparens megvalósítása (pl. termékek, szolgáltatások kiválasztása, nyílt vagy meghívásos pályázat útján).

Külső szakértők általi szolgáltatások:

Ssz.	Szolgáltatások megnevezése
1.	Építészeti koncepció tervezés, látványtervek készítése
2.	Részletes üzleti terv és Projekt ütemterv
3.	Tervezési program
4.	Piackutatás és versenytárs elemzés
5.	Funkcionális és lakásmix meghatározása
6.	Helyiségszintű területkimutatás
7.	Értékesítési / Bérbeadási stratégia, árazási modell
8.	Projekt kockázatok feltárása, elemzése
9.	Sikerdíj – Üzleti terv jóváhagyása esetén

Projekt I. ütem tervezett kiadási előirányzatai:

Bérjellegű	Ft/hó	Szuper br. /hó	6 hónapra
Ügyvezető	500 000	645 000	3 870 000
FB (3 fő)	240 000	309 600	1 857 600
Asszisztens	300 000	387 000	2 322 000
Műszaki	650 000	838 500	5 031 000
Összesen			13 080 600

Szolgáltatás	Ft/hó	+ÁFA	6 hónapra
Könyvvizsgáló	50 000	63 500	381 000
Irodabérlet	100 000	127 000	762 000
Könyvelés	100 000	127 000	762 000
	Ft/nap	+ÁFA	3fő x 100nap
Külső szakértők	100 000	127 000	38 100 000
Összesen			53 085 600
Tartalék			7 000 000
Összesen:			60 085 600

