



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. február 27. sz. napirend
Tárgy: Javaslát a Práter utcai iskola és tornacsarnok pályázat útján történő bérbeadására	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> /NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>11601</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> <i>11602</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ <i>[Signature]</i>	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 178/2012. (V. 17.) számú határozat 4.) pontjában úgy döntött, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú, 5586 m² alapterületű iskolaépület kezelőjének 2012. augusztus 1. napjától a Kisfalu Kft-t jelöli ki.

A 16.) pontban a Képviselő-testület kifejezte azon szándékát, hogy az épületben továbbra is oktatási feladatot kíván ellátni.

Az iskolaépülethez közvetlenül csatlakozik a Corvin Tower Kft kizárólagos tulajdonában álló, 36374/0/A/23 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. szám alatti, 2. emeleti, 583 m² alapterületű egyéb helyiség, az iskola tornacsarnoka. A helyiség a korábban Budapest VIII., Vajdahunyad u. 33. számon nyilvántartott telken került felépítésre, ám a telek egyesítések során, az ingatlan hivatalos címe, Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. szám lett.

ÉRKEZETT

2013 FEBR 22

1

[Signature]

Az iskolaépületben – a többi iskolához hasonlóan – világításkorszerűsítési és fűtéskorszerűsítési munkálatokat végzett el az Önkormányzat, amelyekre vonatkozóan a világítás tekintetében a Szemüknfénye program keretében a Caminus Zrt-vel kötött megállapodást. A megállapodás alapján 15 év alatt teljesíti az Önkormányzat a beruházás során felmerült költségek megfizetését. A teljes beruházásból a Práter utcai iskola épületre a 2013. évben bruttó 2.074.804,- Ft a Caminus Zrt részére teljesítendő. Az iskolaépület bérbeadása során az Önkormányzat ezt a költségeket a bérlőre terheli át az alábbiak kikötése mellett. Az összeget a bérleti díjjal azonos módon, a kiállított számla alapján kell megfizetnie a bérlőnek, továbbá kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a berendezéseket nem módosítja, építi át, cseréli le, valamint a gázt az RFV Józsefváros Kft-n keresztül szerzi be. A fűtési rendszer korszerűsítés költségét a több éve zajló szerződés keretében az Önkormányzat nem kívánja a bérlőre áthárítani.

Az iskolaépülethez kapcsolódik a Corvin Towers Kft tulajdonában álló ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleten elhelyezkedő egyéb helyiség megjelölésű ingatlan.

A tornacsarnok jogi helyzete

A tornacsarnok a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft és a Corvin Retail Kft jogutódja, a Klepierre Corvin Vagyonkezelő Kft tulajdonában álló épület komplexumban helyezkedik el. A Corvin Sétány Program keretén belül a befektető partner a Vajdahunyad u. 33. szám alatti ingatlan megvásárlásakor vállalta a tornacsarnok szerkezetkész állapotban történő megépítését. A konstrukció szerint az Önkormányzat a tornacsarnokra 50 évre szóló hasznélvezeti jogot kap. Az Önkormányzat a Práter utcai iskola 2011. évi felújítása során alakította ki az elkészült szerkezetkész épületrészben a tornacsarnokot, amit eddig az általános iskola használt.

A hasznélvezeti jogról szóló megállapodás aláírásra került, tulajdonos által megküldött dokumentumok alapján a Földhivatal részére benyújtásra került.

A tornacsarnokot is magába foglaló épület társasház alapítása 2012 decemberében megtörtént. A tornacsarnok az alapító okiratban Épületrész megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség. A tulajdoni lap tanúsága az előterjesztés készítésének időpontjában 58.603e EUR és 3.120e EUR erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint 2017. január 19-ig vételi jog került bejegyzésre az UniCredit Bank Zrt. és a CIB bank Zrt. javára. A hasznélvezeti jogot alapító szerződés-tervezet alapján a hasznélvezeti jog biztosításához a jogosult hozzájárult.

Az épületrész tornacsarnokként való használatához nem szükséges külön használatba vételi, és a működési engedély. Az Építésügyi Iroda a 08-108/33/2010. és 08-295/63/2009. számú határozataival a Corvin Towers Kft részére raktár céljára adott használatbavételi engedélyt. Az ingatlanra vonatkozó működési engedéllyel a tulajdonos rendelkezik. A tornacsarnokból a Corvin Bevásárlóközpont felé nyíló vészkijárat ajtókulcsával az Önkormányzat nem rendelkezik. A kulcs átadására vonatkozó megállapodás elkészítése az előterjesztés elkészítésének időpontjában folyamatban van a tulajdonos és az Önkormányzat között.

Az épület és a tornacsarnok bérbeadására nem terjed ki az 1993. évi LXXVIII. tv (Lakástörvény), és a 17/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet hatálya a következők miatt:

- az iskolaépület nem lakóépületben elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség, hanem önálló nem lakóépület
- a tornacsarnok pedig nem áll az Önkormányzat tulajdonában.

A bérbeadás a Ptk, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, valamint az 59/2011. (XI. 07.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet 2. § (8) bekezdés, 6. § és 7. § paragrafusainak rendelkezései alapján történik. A bérleti díj meghatározására a rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat 7. és 8. pontjának, valamint a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozatának 29. pontjának figyelembe vétele javasolt, mert felépítményes ingatlanra vonatkozó bérleti díj meghatározására nem került sor. Az óvadék előírására a rendelet 13. § (2) bekezdésének rendelkezései alapján kerül sor. A bérleti szerződés megkötésére a rendelet 15. § (2) bekezdése alapján lehet megkötni, a bérlet a rendelet 15. § (4) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésére, és a bérleti szerződés egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítésére kötelezett.

A bérbeszámítás során figyelembe vehető beruházások meghatározására a Lakástörvény 13-17. §-ainak alkalmazását javasoljuk.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-án, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önk. rendelet 16.§ a) pontján alapul, mivel az ingatlan értéke meghaladja a 100 MFt-ot.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 36381 hrsz-ú, Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti iskolaépület forgalmi értéke az Euro-Immo Expert Kft által, 2012. október 3-án készített, és Gódor László független szakértő által felülvizsgált értékbecslés alapján 509.000.000,- Ft. A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának 7. pontja alapján – tekintettel arra, hogy az ingatlan 2012. július óta nem került bérbeadás útján hasznosításra – a bérleti díj alapján a forgalmi érték 80 %-a, azaz 407.200.000,- Ft képezi. A 8. pont alapján az oktatási tevékenységhez 6 %-os szorzó tartozik, így a havi bérleti díj 2.036.000,- Ft/hónap + Áfa. A Képviselő-testület 428/2012. (VII. 06.) számú határozatának 29. pontja alapján a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-a képezi, mivel az ingatlan korábban még nem került pályázatra.

A Corvin Towers Kft tulajdonában álló 36374/0/A/23 hrsz-ú, Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti egyéb helyiség megnevezésű haszonélvezeti jogának értéke a haszonélvezeti jogot alapító szerződés alapján 107.700.000,- Ft. A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának 7. pontja alapján – tekintettel arra, hogy a helyiség 2012. július óta nem került bérbeadás útján hasznosításra – a bérleti díj alapján a forgalmi érték 80 %-a, azaz 86.160.000,- Ft képezi. A 8. pont alapján a sport tevékenységhez 6 %-os szorzó tartozik, így a havi bérleti díj 430.800,- Ft/hónap + Áfa. A Képviselő-testület 428/2012. (VII. 06.) számú határozatának 29. pontja alapján a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-a képezi, mivel az ingatlan korábban még nem került pályázatra.

Összesen: 2.466.800,- Ft/hónap + Áfa.

Tekintettel az iskolaépület speciális esetére javasolt az alábbiak rögzítése:

- befogadás, albérletbe adás,
- bérbeszámítás,
- bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése a bérleti jogviszony időtartama alatt.

1.) Befogadás, albérletbe adás:

Nem minősül befogadásnak, albérletbe adásnak:

- az iskolaépület egy-egy helyiségének alkalmi bérbeadása (pl.: közgyűlések helyszínének biztosítása, sport rendezvények helyszínének biztosítása)
- az iskolai étkeztetés biztosítása (büfé, étkező)

Befogadásnak, albérletbe adásnak minősül:

- ha a bérlő a tevékenységével nem összefüggő személy, szervezetet, gazdasági társaság részére biztosít, a tevékenységéhez szükséges helyszínt (pl.: nyelviskola)
- ha a foglaltság időtartama 1 hónapban meghaladja a 100 órát.

2.) Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése a bérleti jogviszony időtartama alatt:

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, úgy további 1 évre eső bérleti díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, beruházásainak megtérítésére nem jogosult.

A bérbeszámítással kapcsolatban az Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a későbbiekben döntsön a bérlő által elvégezni kívánt kötelezettségek (pl.: felújítás) elszámolása tekintetében.

Bármely oktatási intézmény 2013. évben történő beindításához már májusban engedélyekkel kell rendelkeznie a bérlőnek. Figyelembe véve, hogy a pályázat eredményes lebonyolítása az Önkormányzatnak gazdasági szempontból fontos érdeke, ezért javasolt, hogy ez esetben az Önkormányzat a pályázati felhívásban megjelölt minimális bérleti díjnál alacsonyabb összegű ajánlatot is elfogadhasson a benyújtott ajánlatok alapján, amennyiben azok között nincs a minimális bérleti díjat elérő ajánlat.

Ehhez szükséges, hogy a Képviselő-testület döntsön arról, hogy az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatáról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú határozat 29. pontjában foglaltaktól eltérően ne minimális bérleti díjat, hanem kiinduló bérleti díjat határozzon meg.

Fentiek alapján a minimális bérleti díjat 1.500.000,- Ft/hó + Áfa összegben javasoljuk elfogadni.

A bérleti jogviszony javasolt időtartama 15 év, amely az előterjesztés készítésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint egy alkalommal 5 évre meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására a meghosszabbítás időpontjában hatályos jogszabályok alapján kerülhet sor.

Javasoljuk, hogy a bérlő telephely használatához a bérbeadás során járuljon hozzá az Önkormányzat, míg a székhely használatához a bérlő külön írásos kérelme alapján kerüljön sor.

A pályázat közzétételére a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozata alapján történik, ami az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatáról szól. A közzétételre a határozat 11. pontjában foglaltaktól eltérően az alábbiak szerint teszünk javaslatot:

- a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodája
- a Járási Hivatal Okmányirodája
- a Józsefváros című helyi lapban
- az Önkormányzat és a Kisfalu Kft honlapján
- az Önkormányzat és a Kisfalu Kft által elérhető internetes portálon, az ingatlan.com-on
- a HVG című heti lapban.

Tekintettel arra, hogy a tornacsarnok ingyenes közérdekű felajánlás keretében került az Önkormányzat használatába, a bérbeadásból származó bevétel kizárólag a haszonélvezeti jogot alapító szerződés II. 2.1. pontjában meghatározott „közösségi tér biztosítása, kulturális,

oktatási és nevelési, valamint sporttevékenység” céljára használható fel. A bevétel elkülönítéséről a pályázat eredményének megállapításakor szükséges dönteni.

Az ingatlan bérbeadása nem, de a Kisfalu Kft díjazása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2013. évi költségvetési rendeletben, a 11602 címen biztosított.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését – az alábbi két, összefüggő határozat tekintetében - meghozni szíveskedjen.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának II. fejezet 16. oldal „A bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályok” után lévő 7. pontját az alábbi mondattal egészíti ki: „A Képviselő-testület önkormányzati érdekből határozatában a minimális bérleti díjat nyilvános pályázatás esetén a beköltözhető forgalmi érték 80 %-ánál kisebb értékben is meghatározhatja azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-ánál.”

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Polgármesteri Hivatal, Kisfalu Kft

II. HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület a/2013. (II. 27.) számú határozatára tekintettel úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség bérbeadására vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívást, a közzététel helyeit és a bérbeadás feltételeit az alábbiak szerint:
 - a minimális bérleti díj összegét 1.500.000,- Ft + Áfa összegben határozza meg figyelemmel a nyilvános versenyeztetésre és a bérbeadás sikertelensége miatt bekövetkező esetleges bevételkiesésre.
 - közzététel helye a 428/2012. (XII. 06.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltakon túl: ingatlan.com web oldalon és Heti Világgazdaságban című heti lapban.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség bérbeadására vonatkozó a pályázati felhívás közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására. Felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a pályázatok bontását és értékelését követő képviselő-testületi ülésre tegyen javaslatot a pályázat lezárására.

3.) a benyújtott pályázatok bírálatának lebonyolítására 5 tagú bíráló bizottságot hoz létre, amelynek munkáját a Kisfalu Kft munkatársa és jogi képviselője segíti a jegyzőkönyv elkészítésében, valamint a bírálat lebonyolításában. A bizottságba

.....
.....
.....
.....
.....

személyeket jelöli ki.

4.) a Kisfalu Kft. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló megbízási szerződés 24.14 szerinti megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a megbízási szerződés 24.31. pontja alapján hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén a bérleti szerződés aláírását követően, eredménytelen eljárás esetén a Képviselő-testület, pályázati eljárás lezárásáról szóló döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a pályázatok bontását követő Képviselő-testületi ülés

3. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap

4. pont: azonnal

5. pont: a pályázat eredményének megállapítását követő 15 nap

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. február 18.



Kovács Ottó

ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2013 FEBR 22

Melléklet: pályázati felhívás

**Nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás
önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség bérbeadására**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület .../.... (.....) számú határozata alapján, a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft közreműködésével nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonát képező, Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a hasznélvezeti jogával terhelt, a Corvin Towers Kft tulajdonában álló Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú egyéb helyiség bérbeadásra.

1. A pályázati felhívás közzététele

A Kiíró a pályázati felhívást közzétette Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján, a Járási Hivatal Okmányirodáján, a Kisfalu Kft ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, Józsefváros honlapján (www.jozsefvaros.hu), a Kisfalu Kft. honlapján (www.kisfalu.hu), a Józsefváros c. újságban, az www.ingatlan.com hirdetési portálon és a HVG c. hetilapban.

A kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni.

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat lebonyolítója:	Kisfalu Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
A pályázat jellege:	Nyilvános pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	50.000,- Ft + ÁFA
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. fsz. 2013.-tól ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	9.398.508,- Ft
Az ajánlati biztosíték befizetésének határideje:	2013.-ig a 14100309-92110549-01000008 számú, a Magyarországi Volksbank Zrt-nél vezetett bankszámlára

Az ajánlatok leadásának helye:	Kisfalu Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2.)
Az ajánlatok leadásának határideje:	2013. kedd 10 óra
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Kisfalu Kft Bérleményértékesítési Iroda Tel.: 06-1/333-6781, 216-6961
A pályázattal érintett ingatlanok megtekintése:	A pályázati dokumentáció értékesítésének ideje alatt, előzetes egyeztetés szerint (Tel.: 06-1/210-4928, 06-1/210-4929)
Az ajánlatok bontásának időpontja	2013. kedd 10 óra 30 perc
A pályázatok bontásának helye:	Kisfalu Kft 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
A pályázat elbírálásának várható határideje, eredményhirdetés:	A pályázat lezárását és értékelését követő képviselő-testületi ülés
A pályázat nyelve:	Magyar
Az ajánlattevők értesítésének módja:	A Kisfalu Kft által írásban

3. A pályázattal érintett ingatlan adatai:

Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Práter u. 11.
Helyrajzi száma:	36381
Megnevezése:	kivett általános iskola
Telek alapterülete:	3094 m ²
Felépítmény területe:	5586 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Felépítmény építésének éve:	1893.
Felépítmény szintjeinek száma:	5
Használati módja:	üres, iskola
Műszaki állapota:	karbantartó felújítás szükséges
Terhei:	az ingatlan per-, igény- és tehermentes, 2 m ² területre vezetékjog került bejegyzésre
Vagyonkezelője	Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	509.000.000,- Ft

Az ingatlan címe:	Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emelet
Helyrajzi száma:	36374/0/A/23

Megnevezése:	egyéb helyiség
Felépítmény területe:	583 m ²
Közmű ellátottsága:	elektromos áram, központi fűtés
Felszereltsége:	szellőztető rendszer, bordás fal, foci kapu, kosárlabda palánk
Felépítmény építésének éve:	2010.
Felépítmény szintjeinek száma:	1
Használati módja:	tornacsarnok
Belmagassága:	10,8 m
Maximális befogadó képessége:	120 fő
Műszaki állapot:	újszerű
Terhei:	per-, igény- és tehermentes
Vagyonkezelője	Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke:	107.700.000,- Ft

A két ingatlan minimális havi nettó bérleti díja: 1.500.000,- Ft

A két ingatlan ajánlati biztosítékának összege: 4.500.000,- Ft

(amely összeg kizárólag banki átutalás útján teljesíthető)

Bérleti díjon felül kötelezően fizetendő költségek:

Világítási rendszer korszerűsítésének bruttó költségei 2012-ben: 2.074.804,- Ft

A díj évente az infláció mértékének megfelelő összeggel növekedik!

Az ingatlanok csak együttesen vehetők bérbe!!!

4. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő iskolaépület a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát, míg a tornacsarnok a Corvin Towers Kft kizárólagos tulajdonát képezi, amelyre az Önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joga van. Az ingatlanok bérbeadására a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 06.) számú önkormányzati rendelet, valamint az 59/2011. (XI. 07.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 428/2012. (XII. 06.) számú határozatával elfogadott versenyeztetési szabályzata, valamint a Ptk., valamint a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. rendelkezései alapján került sor. A bérbeadás során iránymutatóként figyelembevételre kerül a Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozata.

A kiíró a bérbevételi szerződésben a teljes iskolaépületet és a tornacsarnokot adja bérbe a bérlő részére 15 év határozott időre, amely az előterjesztés készítésének időpontjában hatályos rendelkezések szerint egy alkalommal 5 évre meghosszabbítható. A bérleti

szerszódés meghosszabbítására a meghosszabbítás időpontjában hatályos jogszabályok alapján kerülhet sor.

Az ingatlan átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabály az irányadó. Eszerint az ingatlanon folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Képviselő-testület felhatalmazása alapján hatáskörrel rendelkező szervezet adja ki a munkálatok megkezdése előtt. **Az Önkormányzat a bérlő által a bérbeadót terhelő beruházások értékét az 1993. LXXVIII. Tv (Lakástörvény) rendelkezései szerinti mértékben, a beruházások megrendelése, megkezdése előtt kötött megállapodás alapján téríti meg. Utólagos elszámolásra nincs mód. A bérbeszámítás részletes feltételeit a mellékletként csatolt tájékoztató tartalmazza.**

Az ingatlan kiinduló havi bérleti díja a 3. pontban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, amelynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. A nyertes pályázó részére az ajánlati biztosíték óvadékká alakul, amelyet a megajánlatott bruttó bérleti díj összegéig, a bérleti szerződés aláírásának napjáig ki kell egészítenie. Kiíró kiköti továbbá, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele annak, közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal történő kiegészítése, amelynek költsége a Bérlőt terheli. A bérleti szerződésben foglalt bérleti díjat Kiíró évente, az adott év január 1-től, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével megemeli. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2014. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

Az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb információk, kötelezettségvállalások

Az Önkormányzat felhívja a pályázók figyelmét, hogy az épületben a világítási rendszer és a fűtési rendszer a vonatkozó jogszabályok alapján korszerűsítésre került. A világítási rendszer korszerűsítési költsége havonta, a bérleti díj mellett az Önkormányzat részére megfizetendő. A fizetendő összegek a 3. pontban találhatóak. Előzőek ismeretében a fűtési rendszer és a világítási rendszer átalakítását a bérbeadó megtiltja. A fűtési rendszer tekintetében a karbantartási, javítási feladatok az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szervezeti egységén keresztül, a kialakítást elvégző RFV Józsefváros Kft-t terhelik. A világítási rendszer esetében a javítási, karbantartási feladatokat bérlő saját szervezetén keresztül elvégeztetheti, ám amennyiben új berendezési tárgy beszerzésére kerül sor, ahhoz az Önkormányzat hatáskörrel megbízott szervezeti egységén keresztül, a Caminus Zrt hozzájárulását kell kérni. A Caminus Zrt az új berendezés költségét nem téríti meg.

Az ingatlanban a gázszolgáltatást az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az RFV Józsefváros Kft az Önkormányzaton keresztül biztosítja, gázszolgáltató váltására nincs mód. Ez alapján a gázdíj a bérleti díjjal megegyezően az Önkormányzat által kerül kiszámlázásra a mért fogyasztás alapján, amelyet a bérlő a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat számlaszámára fizet meg.

A jelen felhívás 3. pontjában megjelölt, a bérleti díjon felül, a világításkorszerűsítés tekintetében 2021. szeptember 30. napjáig a bérbeadó részére megfizetendő.

A tornacsarnok tulajdonosa a Corvin Towers Kft jogait a Ptk 157-165. § szakaszai határozzák meg.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása és az ajánlati biztosíték határidőre történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget ajánlattevőnek visszatéríteni, amennyiben az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A Kiíró más esetben a dokumentáció megvásárlására fordított összeget nem köteles visszafizetni.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül köteles visszafizetni. Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati kiírást – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak természetes személy, vagy átlátható szervezet vehet részt. A törvény 3. § (1) 1) pontja alapján átlátható szervezet:

„a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,

ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

- ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
- cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
- cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”

A bd) és cb) pontoknak való megfelelésről, a jelen pályázati felhívás mellékleteként átadott nyilatkozat kitöltésével kell a pályázónak eleget tennie.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

A pályázaton az vehet részt, aki:

- a) megvásárolja a „Pályázati feltételek”-et, és az erről szóló igazolást csatolja;
- b) az ajánlati biztosítékot befizeti, az határidőben beérkezik, és erről a befizetésre vonatkozó bizonylat másolati példányát, banki átutalás útján történő befizetés esetén a bank teljesítési igazolását, vagy az átutalás teljesítését igazoló bankszámla kivonatot az ajánlathoz csatolja;
- c) az ajánlatok benyújtásának határidejéig az ajánlatát benyújtja;
- d) nyilatkozik arról, hogy vállalja a „Pályázati feltételek”-ben, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, és a pályázat céljának megvalósítását és erről szóló nyilatkozatát a pályázathoz csatolja;
- e) vállalja, hogy a „Szemünk fénye” iskolavilágítási Programmal kapcsolatos önkormányzati kötelezettséget az épülettel kapcsolatban a szerződés tartama alatt átvállalja;
- f) vállalja a birtokba vételét követően, a bérleti szerződésben körülírt, az ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi és egyéb szolgáltatások megfizetését;
- g) tudomásul veszi, hogy az ingatlan saját költségen történő felújításának költségei megtérítésére, amelyek a Lakástörvény rendelkezései szerint a bérbeadóra tartozó költségek, a munkálatok megrendelése és megkezdése előtt, a Kiíróval történt megállapodás értelmében jogosult. Amennyiben bérlő a Kiíróval a munkálatok megrendelése és megkezdése előtt a Kiíróval nem kötött megállapodást, vagy a megállapodásban foglaltakat meghaladó felújítást végzett a költségeket semmilyen formában nem háríthatja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem;
- h) tudomásul veszi, hogy az ingatlan saját költségén történő karbantartásának költségeit, amelyek az irányadó jogszabályok szerint bérbeadóra tartozó kötelezettségek, semmilyen formában nem hárítja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem, amennyiben a karbantartási igényről a Kiíró előzetesen nem értesítette;
- i) tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, úgy további 1 évre eső bérleti díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, beruházásainak megtérítésére nem jogosult;
- j) nyilatkozik arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn, és erről szóló nyilatkozatát az ajánlatához csatolja;