



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

1/2

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. december 4.

..... sz. napirend

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 6. és a Kálvária tér 14. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadására**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi



Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi



Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

1. Az Önkormányzat tulajdonát képezik a **Budapest VIII., Kálvária tér 6.** szám alatti, **35881/0/A/16-24** hrsz-ú, pinceszinten, földszinten, félemeleten és az I. emeleten elhelyezkedő összesen **1041 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek.

Az ingatlan-nyilvántartásban az összes helyiség **egyéb** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiségeket 2013. augusztus 08-án vette birtokba. A helyiségek felújításra szorulnak, összességében közepes állapotúak, közepes (3) besorolásúak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

2. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti, **35915/0/A/38** hrsz-ú, pinceszinten és földszinten elhelyezkedő, utcai és udvari bejáratú, összesen **457 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlan-nyilvántartásban a helyiség **egyéb** besorolással szerepel.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a fenti helyiséget 2013. augusztus 08-án vette birtokba. A helyiség felújításra szorul, összességében közepes állapotú, (3) besorolású, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

ÉRKEZETT

2013 NOV 26

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti helyiségcsoportot A Magyar Művészetek Csarnoka Kft. bérelte. A Kft. felszámolás alá kerül, majd megtörtént a bérleti jogviszony megszüntetése is. A felszámoló a helyiséget 2013. augusztus 8-án adta vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiségekben a volt bérlő által ott hagyott ingóságok (díszletek, jelmezek, egyéb színházi kellékek) vannak. Szalai Zsolt, A Magyar Művészetek Csarnoka Kft. volt ügyvezető igazgatója az ingóságokkal kapcsolatban úgy nyilatkozott, hogy azok a magántulajdonát képezik, azok a felszámolás tárgyát nem képezik, azokra a továbbiakban nincs szüksége és térítés nélkül a Kisfalu Kft. tulajdonába adja. Tekintettel arra, hogy az ingóságok ellenszolgáltatás nélkül kerültek a Kisfalu Kft. birtokába, értékük nincs, leltárba vételre nem került sor. A helyiségek kiürítésére nem került sor a magas költségvonzatra, valamint a tárgyak jellegére, a további hasznosítási szándéokra tekintettel. A Kisfalu Kft. a Bérlő és a Bérlő között létrejövő bérleti szerződés keretein belül átadja azokat a Bérlő részére.

A helyiségcsoportok jelenleg üresek, több érdeklődő is van a színház üzemeltetése tekintetében.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiségek nyilvános egyfordulós pályázaton történő bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatalára az ingatlanok értékére tekintettel a Képviselő-testület jogosult.

A lefolytatott szakmai egyeztetések alapján megindítható a helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati eljárás. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat érdeke a helyiségek mielőbbi bérbeadása az önkormányzati költségek csökkentése érdekében, az előterjesztés sürgősséggel történő tárgyalása indokolt.

III. Tényállási adatok

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti vízórás albetétekre az Önkormányzat havi közös költségfizetési kötelezettsége a

35881/0/A/16 hrsz-ú helyiség esetében:	1.890,- Ft,
35881/0/A/17 hrsz-ú helyiség esetében:	47.880,- Ft,
35881/0/A/18 hrsz-ú helyiség esetében:	118.650,- Ft,
35881/0/A/19 hrsz-ú helyiség esetében:	23.100,- Ft,
35881/0/A/20 hrsz-ú helyiség esetében:	9.240,- Ft,
35881/0/A/21 hrsz-ú helyiség esetében:	1.050,- Ft,
35881/0/A/22 hrsz-ú helyiség esetében:	3.360,- Ft,
35881/0/A/23 hrsz-ú helyiség esetében:	1.680,- Ft,
35881/0/A/24 hrsz-ú helyiség esetében:	11.760,- Ft,

összesen: **218.610,- Ft/hó.**

A Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **76.319,- Ft/hó.**

A Grifon Property Kft. által 2013. szeptember 6-án készített értébecslés szerint a Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatt elhelyezkedő 35881/0/A/16 hrsz-ú, 9 m² alapterületű félemeleti nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség aktuális forgalmi értéke: 630.000,- Ft. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben a helyiség bérbeadására, versenyeztetés, vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni, ennek összege 504.000,- Ft. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének (színház tevékenységre) 6 %-a, a számított bérleti összeg: 2.520,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/17 hrsz-ú, 228 m² alapterületű félemeleti helyiség aktuális forgalmi értéke: 32.500.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 26.000.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 130.000,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/18 hrsz-ú, 565 m² alapterületű földszinti helyiség aktuális forgalmi értéke: 62.300.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve:

49.840.000,- Ft, a színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális és vendéglátó tevékenységre vonatkozó 12 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 498.400,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/19 hrsz-ú, 110 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 4.900.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 3.920.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 19.600,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/20 hrsz-ú, 44 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 1.960.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 1.568.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 7.840,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/21 hrsz-ú, 5 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 220.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 176.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 880,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/22 hrsz-ú, 16 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 710.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 568.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 2.840,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/23 hrsz-ú, 8 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 357.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 285.600,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 1.428,- Ft/hó + Áfa.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/24 hrsz-ú, 56 m² alapterületű pince helyiség aktuális forgalmi értéke: 2.500.000,- Ft, a beköltözhető forgalmi érték 80 %-át alapul véve: 2.000.000,- Ft, a színházi tevékenységre vonatkozó 6 %-os szorzó alapján a számított bérleti díj összeg: 10.000,- Ft/hó + Áfa.

Azokban az esetekben, ahol a számított bérleti díj alacsonyabb, mint a közös költség összege (19-24 albetétek) a minimális bérleti díj megállapításánál a közös költség összege került figyelembevételre.

A számított bérleti díj összege összesen: 681.110,- Ft/hó + Áfa.

A Grifon Property Kft. által 2013. október 11-én készített értébecslés szerint a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti, **35915/0/A/38** hrsz-ú, **457 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség aktuális **forgalmi értéke: 52.400.000,- Ft.** A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat II. Fejezet 7. pontja értelmében, abban az esetben a helyiség bérbeadására, versenyeztetés, vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli **beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át** alapul véve kell meghatározni, ennek összege: **41.920.000,- Ft.** Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység meghatározásra kerül, úgy az alap bérleti díj mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének (raktár tevékenységre) 8 %-a, azaz a **számított bérleti összeg: 279.467,- Ft/hó + Áfa.**

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. és a Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti helyiségek bérbeadása együtt javasolt, mivel a Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti helyiségcsoport megfelelő méretű díszlet, jelmez és egyéb kellék tárolására alkalmas helyiséggel nem rendelkezik.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. és a Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti helyiségek együttes bérleti díja: 960.577,- Ft/hó + Áfa.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35881/0/A/16-24 hrsz-ú, összesen 1041 m² alapterületű és a Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35916/0/A/38 hrsz-ú, összesen 457 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek együttes bérbeadására nyilvános, egyfordulós pályázat kiírását színházi tevékenység céljára 681.110,- Ft + 279.467,- Ft, összesen 960.577,- Ft/hó

+ **Áfa minimális bérleti díj összegén.** A pályázati felhívásban a bérleti jogviszony időtartamát határozatlan időben javasoljuk megjelölni, az évad végére szóló felmondási idővel, amelyet legkésőbb a folyó évad december 31-ig kell bejelenteni..

Javasoljuk, hogy a várhatóan jelentős összegű beruházás biztosítása érdekében az Önkormányzat úgy kössön bérleti szerződést a leendő bérlővel, hogy a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony első 15 évében a bérleti jogviszony felmondása tekintetében a határozott időtartamra vonatkozó felmondási kötelezettséget vállalják a felek, azaz, hogy a bérleti jogviszony felmondására rendes felmondással ne, csak közös megegyezéssel kerülhessen sor.

Javasoljuk, hogy a pályázati kiírás tartalmazza, hogy a fenti helyiségekben az előző bérlő által otthagyt színházi tárgyak és ingóságok további használata vagy megsemmisítése a leendő bérlő döntése és feladata saját költségén.

A pályázat megjelentetésével kapcsolatban kb. 160.000,- Ft hirdetési költség felmerülése lenne várható abban az esetben, ha az Önkormányzat a felhívást napilap, hirdetési újság útján is közzétenné, ezért tapasztalataink alapján nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését. A pályázati felhívást közzétesszük a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

Javasoljuk, hogy a pályázatokat 3 tagú szakmai bizottság bírálja el, és tegyen javaslatot a pályázat eredményének megállapítására.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiségekre nyilvános egyfordulós pályázat kiírását, mivel a helyiségek minél előbbi bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési terhet, és pályázat révén vélhetőleg a nagyobb bérleti díj ajánlattal még plusz bevétel is valószínűsíthető. Amennyiben a helyiségekre kiírt nyilvános pályázat eredménytelen az Önkormányzatnak kiadásként havonta közös költség fizetési kötelezettsége keletkezik és a helyiségek műszaki állapota is tovább romlik.

A pályázat kiírása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása várhatóan pozitívan befolyásolja a 2014. évben a bérleti díj bevételet.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogokról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése szerint, ha a szerződés tárgya több vagyonelem, akkor a rendelet értékhatárra vonatkozó rendelkezéseinél a vagyontárgyak együttes vagyoniügyleti értéke az irányadó. Összesített vagyoniügyleti érték alatt az adott vagyoniügylet által érintett vagyonösszeesség részeinek összeadott vagyoniügyleti értékét kell tekinteni.

A Vagyonrendelet 16. § a) pontja alapján a 100 MFt feletti forgalmi értékű vagyon hasznosításáról a Képviselő-testület dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet 7. § (1) b) pontja a határozza meg a bérbeadás módját. A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

A nyilvános pályázat lebonyolításának szabályait, a versenyeztetési eljárásokról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat tartalmazza.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzatát a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek

hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyont versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogát átruházni.

A Versenyeztetési Szabályzat 29. pontja értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott helyiség kategóriára meghatározott bérleti díj 100 %-a képezi.

A helyiségbér alapjául a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szolgál. A Kt. határozat II. fejezet 7. pontja értelmében, a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. Jelen esetben a helyiségekben végezhető tevékenység egyértelműen meghatározásra kerül, így a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület határozatának 8. pontja értelmében kell meghatározni, azaz, a színház tevékenységhez tartozó szorzó 6 %, míg az utcai bejáratú, földszinti helyiségben végzett raktározási tevékenységé 8%.

A Képviselő-testület határozatának 24. pontja alapján a bérleti díj legalacsonyabb összege nem lehet kevesebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség mértéke.

A Képviselő-testület határozatának 5. p.) pontja értelmében, amennyiben a helyiségben többféle tevékenységet is végeznek, a bérleti díj számításakor azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amely alapján magasabb bérleti díj igényelhető.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti helyiségek nyilvános egyfordulós pályázatra történő kiírásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1.) felkéri a Kisfalu Kft-t a **Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám** alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35881/0/A/16-24 hrsz-ú, összesen 1041 m² alapterületű és a **Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám** alatti ingatlanon belül elhelyezkedő, 35915/0/A/38 hrsz-ú, összesen 457 m² alapterületű üres önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek együttes bérbeadására nyilvános egyfordulós pályázat kiírását az alábbi feltételekkel:
 - a.) a helyiségekben végezhető tevékenység: színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális, vendéglátó és raktározás célra.
 - b.) a minimális bérleti díj összege: 960.577,- Ft,
 - c.) a helyiségek csak együttesen vehetők bérebe
 - d.) bérleti jogviszony időtartama: határozatlan idő, az évad végére szóló felmondási idővel, amelyet legkésőbb a folyó évad december 31-ig kell bejelenteni.
 - e.) a bérleti szerződésben kikötésre kerül, hogy a bérleti jogviszony első 15 évére felek a határozott idejű bérleti jog megszüntetésére vonatkozó feltételeket magukra vonatkozólag kötelezően elfogadják.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolításra.

3.) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

4.) a benyújtott ajánlatok elbírálására 3 tagú bizottságot hoz létre, amelynek tagjaira

.....

.....

..... jelöli ki.

5.) eredménytelen pályázat esetén a pályázat eredményének megállapításával kapcsolatos tulajdonosi, bérbeadói döntés meghozatalával a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2013. november 27.


A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. november 21.

Tisztelettel:



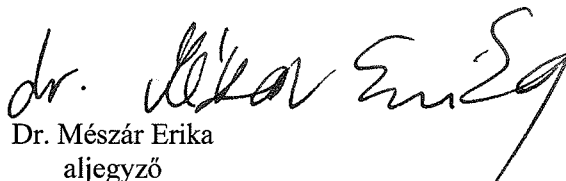
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 NOV 25

Nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás
Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérbeadására

- A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2013. (.....) számú döntése alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII., **35881/0/A/16-24** helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 6.** alatti, **összesen 1041 m²** alapterületű, üres nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, pinceszinten, földszinten és emeleten elhelyezkedő nem lakás célú színház és kiszolgáló helyiségei, valamint
- a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2013. (.....) számú döntése alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező Budapest VIII., **35915/0/A/38** helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a **Budapest VIII., Kálvária tér 14.** szám alatti, **457 m²** alapterületű, üres nem lakás céljára szolgáló utcai bejáratú, pinceszinten és földszinten elhelyezkedő nem lakás célú egyéb megjelölésű helyiség együttes bérbeadására.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívás a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat (www.jozsefvaros.hu), és a vagyonügyleti megbízott (www.kisfalu.hu), honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül közzétételre.

A Kiíró jogosult a pályázati felhívását az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről a pályázati felhívás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni. A felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

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, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázati dokumentáció ára:	5.000,- Ft +Áfa
A pályázati dokumentáció megvásárlásának helye, ideje:	Kisfalu Kft., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. 13. szoba 2013. december 9-től (hétfő) ügyfélfogadási időben
Az ajánlati biztosíték összege:	a minimális bruttó bérleti díj háromszorosa
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja,	

számlaszám:

átutalás, a Kisfalu Kft Sberbank Magyarország Zrt-nél vezetett 14100309-92110549-15000001 számú számlájára

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:

2014. január 16. (csütörtök)

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:

Kisfalu Kft.

Helyiség Bérbeadási Csoport

Tel.: 06-1 333-6781, 216-6962/118, 126

A pályázattal érintett ingatlanok

megtekinthetők:

2013. december 9. (hétfő) és **2014. január 16.** (csütörtök) között előzetes egyeztetés alapján. Időpont egyeztethető a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodáján (tel.: 06 1 210-4928, 06 1 210-4929) (1083 Budapest, Tavaszmező u. 2.)

A pályázatok leadásának határideje:

2014. január 17. (péntek) **10.⁰⁰ óra**

A pályázatok bontásának időpontja

2014. január 17. (péntek) **10.¹⁰ óra**

A pályázatok benyújtásának

és bontásának helye:

Kisfalu Kft., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em.

Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:

2014. február 28.

A pályázat nyelve:

Magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Cím	Hrsz	Alapterület m ²	Fekvés	Rendeltetés	Minimális nettó bérleti díj (Ft/hó)	Ajánlati biztosíték (Ft)
Kálvária tér 6.	35881/0/A/16-24	1041	utcaim pincei, földszinti, emeleti	színház és kiszolgáló helyiségei	960.577,-	3.659.798,-
Kálvária tér 14.	35915/0/A/38	457	utcai, pincei, földszint	raktár		

A pályázónak egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie ajánlatát, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, amelyeket külön-külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

4. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, ezért a bérbeadásukra az Önkormányzat

tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzat rendelet vonatkozik.

A kiíró a bérleti szerződésben bérbe vehető üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket adja bérbe a bérlő részére határozatlan időre, a színházi évad végére szóló, a folyó év december 31. napjáig történő felmondás bejelentése mellett.

A bérlő a helyiségeket csak színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális, vendéglátó és raktározási célra használhatja. A bérlőnek vállalnia kell, hogy együttműködik az Önkormányzattal, és lehetőséget biztosít különféle rendezvények, lakossági fórumok stb. lebonyolításában, továbbá kiemelten kezeli a kerület nyugdíjasainak, és gyermekeinek a szórakoztatását.

A pályázónak ajánlatot kell tennie a havi bérleti díjra, amely nem lehet alacsonyabb 960.577,- Ft + Áfa/hó összegnél.

Az ingatlant a pályázónak saját költségén fel kell újítani. A felújítás költségeit a bérlő a fizetendő bérleti díjba külön megállapodás alapján beszámíthatja az alábbiak szerint. A havonta beszámítható összeg az albetétek után az Önkormányzat által fizetendő mindenkor közös költség alapján megállapított bérleti díj – jelenleg 294.929,- Ft/hó + Áfa + közüzemi és külön szolgáltatási díjak – és a nyertes pályázó által megajánlott bérleti díj (a későbbiekben indexált) különbözete.

A pályázónak meg kell jelölnie, hogy a saját költségén elvégzendő felújításra tekintettel hány havi bérleti díj beszámításra tart igényt. Egy bérbeszámítással érintett hónapok száma nem haladhatja meg a 48 hónapot, de több alkalommal igénybevehető a beruházás mértékére tekintettel. A bérbeszámítás kérhető minden a színház működéséhez szükséges, az épületbe beépítésre kerülő szerkezetre, így például a színpad, színpad technikai szerkezet, széksorok felújítására, cseréjére is.

A helyiségekben díszletek, jelmezek, egyéb berendezési tárgyak eszközök vannak, amelyeket a leendő bérlő saját céljára felhasználhat. Amennyiben az ajánlattevőnek az ott található dolgokra nincs szüksége vállalnia kell, hogy azokat – a színház teremben található rögzített széksorok kivételével – saját költségére kell elszállíttatnia, megsemmisíttetnie.

A helyiség saját költségén történő felújításának költségeit a fentieket meghaladóan nem hárítja át a Kiíróra, jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

Az ingatlanok átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabály az irányadó. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság adja ki a munkálatok megkezdése előtt. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A helyiségek minimális havi bérleti díja a 3. pont alatti táblázatban található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, amelynek mértéke a havi bruttó bérleti díj háromszorosa. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes ajánlattevő részére az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyzői előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, amelynek költségét a Bérlő viseli. A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2015. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezéttel szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,

- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártától legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártától köteles hirdetményben megjelentetni,
- c) a felhívás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha a pályázó a dokumentációt visszaadja,
- d) a pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró a c) pontban meghatározott eseten kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza,
- e) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- f) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- g) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő ellenértékbe beszámítja,
- h) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele a pályázati dokumentáció megvásárlása, valamint az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró köteles a dokumentáció megvásárlására fordított összeget az 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 köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

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.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) megvásárolja a „Pályázati feltételek”-et, és az erről szóló igazolást csatolja,
- b) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti és az beérkezik,
- c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja,
- d) az ajánlattevőnek az NKA-Előadóművészeti Irodájánál regisztrálnak kell lennie, erről szóló igazolást csatolja,