



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület 2024. november 28-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat a Budapest, VI kerület, 29231/0/A/19 helyrajzi számú, természetben Dalszínház u. 8. földszint 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadási pályázatának a kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásban összesen 587 m² területű (112 m² a pincében, 391 m² a földszinten, míg a félemeleten 84 m² helyezkedik el) egyéb helyiség és étterem megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan, ami a valóságban azonban jelenleg ténylegesen 498 m² alapterületű. A helyiségcsoport 2015. augusztus 31. óta üres, miután a 2013. évi bérbeadási pályázaton nyertes bérlője problémákkal teli működését követően rendkívül rossz műszaki állapotban adta vissza az ingatlant az önkormányzat részére. A VI. kerület frekvenciált részén, kiemelkedően jó városszerkezeti és műemléki környezetben a Magyar Állami Operaház déli homlokzatával szemben elhelyezkedő épületben található helyiségcsoport hasznosítása érdekében az előző években több alkalommal írt ki az önkormányzat mind bérbeadási, mind értékesítési pályázatot. A meghirdetett pályázatokra azonban helyszíni megtekintések ellenére nem érkezett érdemi ajánlat, a helyiségcsoport jelenleg is üresen áll. Az ingatlanban az összes válaszfal, burkolatok, aljzatok, vakolatok, galériarész és az udvarrészénél a pincefödém, valamint a teljes gépészet még az előző bérlő részéről elbontásra került.

A 2021. április hónapban készített szakvélemény az ingatlan műszaki állapotára vonatkozó piaci forgalmi értéket nettó 306.000.000,- Ft-ban, míg a bérleti díj mértékét nettó 5.600,- Ft/m²/hó összegben határozta meg. Ekkor az Önkormányzat ismét pályázatot írt ki az ingatlan elsődlegesen bérbeadás, másodsorban értékesítés keretében történő hasznosítására, mely pályázat azonban az előző években kiírt pályázatokhoz hasonlóan jelentkező hiányában szintén eredménytelenül zárult. Ezt követően önkormányzati forrásból ún. „doboz kész állapotra” alakítottuk az ingatlant az alábbi főbb munkálatok elvégzésével. Elkészültek a statikai megerősítések, valamint a pincefödémmezés, kialakításra került a padlószinti rétegrend kész aljzatbetonozással, az épületgépészeti- és épületvillamosági szabványos rákötést biztosító fogadóhelyek, fel lett szerelve a gáz- és áram mérőóra, a hidegvizes mellékmérő óra. Asztalos szerkezetű, üvegezett műemléki portálok és bejárati ajtó lett kialakítva, a földszinten simított vakolat van a falakon és a födémeken, míg a pincében csak részben vannak a belső szerkezetek vakolva, nagy felületeken a nyerstégla fal látható. Az ingatlan jelenlegi műszaki állapotának figyelembevételével az aktuális piaci forgalmi érték, illetve jelen „doboz kész, funkciófüggetlen állapot” szerinti aktuális piaci bérleti díj meghatározására az Euro-Immo Expert Kft.-t bíztuk meg. A szakértő a 498 m² tényleges nettó terület forgalmi értékét 440.000.000,- Ft összegben, míg a bérleti díj jelen állapot szerinti fajlagos értékét nettó 5.400,- Ft/m²/hó (nettó 2.689.200,- Ft/hó) összegben határozta meg.

Mindezek figyelembevételével javasolt az ingatlanra a jelenlegi, „doboz kész állapotú” bérbeadása céljából ismételten pályázatot kiírni a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által elkészített pályázati anyag szerinti feltételekkel. A kiírás, valamint az ennek figyelembevételével létrejövő bérleti szerződés főbb elemei a következők:

- a pályázatnak tartalmaznia kell a bérleti díjra adott ajánlati összeget (a minimum bérleti díj nettó 2.689.200,- Ft/hó),



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu

gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

KRID: 443859706

- a pályázónak vállalnia kell a pályázati biztosíték összegének - a megajánlott bérleti díj háromszorosának, de minimum 10.245.852,- Ft-nak – a megfizetését,
- a helyiség funkciója a pályázó döntése szerint szabadon választható, de nem végezhető a helyiségben szálláshely szolgáltatás, és nem alakítható ki élelmiszerbolt, élelmiszer diszkont, szupermarket
- a bérleti jogviszony időtartama határozott idő: 10 év, ami bérlő kérelmére egyedi döntés alapján további 5 évre meghosszabbítható,
- a bérleti díj minden év január 1-jétől az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növelhető,
- a bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe, az abban folytatni kívánt tevékenységhez a hozzájárulásokat és engedélyeket a bérlőnek kell beszereznie, annak költségei a pályázati kiírásban foglaltak szerint a bérlőt terhelik, bérbeadó bérbeszámítási lehetőséget nem biztosít,
- a bérlőnek óvadékfizetési kötelezettsége van, mértéke a bruttó bérleti díj háromszorosa, melybe beszámításra kerül a pályázati biztosítékként befizetett összeg,
- a bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek iránti kérelmek elutasítása esetén az Önkormányzattal szemben követelése nincs,
- amennyiben a pályázat nyertese nonprofit szervezet vagy költségvetési szerv, és az általa folytatni kívánt funkció társadalmi-, kulturális tevékenység, akkor az általa ajánlott bérleti díj mértéke tulajdonosi döntés függvényében a 70/2014.(II.27.) Kt. határozatban felsorolt feltételek fennállása esetén mérsékelhető a bérleti jogviszony létrejöttét követő 1 év után.
- a bérleti szerződés egyéb tartalmi elemeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006.(III.21.) sz. rendelet tartalmazza.

A nyilvános, kétfordulós pályázat nyertese a legmagasabb összegű bérleti díjra benyújtott ajánlat. Első forduló nyilvános pályázat, míg a második forduló az első fordulóban érvényes pályázatot leadók meghívásával nyilvános árverés.

Az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013.(VI.27.) önkormányzati rendelet 16. § c) pontjában foglalt szabályozás szerint 30 millió Ft értékhatár felett a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon hasznosításáról a 18. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével versenyeztetés útján.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és határozatot hozni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 16. § c) pontja és a 18. § (1) bekezdés figyelembevételével úgy dönt, hogy a rendelet mellékletét képező Versenyeztetési szabályzat alapján a Budapest, VI. kerület, 29231/0/A/19 helyrajzi számú, természetben Dalszínház u. 8. földszint 3. szám alatti üres, önkormányzati tulajdonú helyiségcsoportot nyilvános, kétfordulós pályázat keretében bérbeadás útján hasznosítja az alábbi peremfeltételekkel:

- a pályázatnak tartalmaznia kell a bérleti díjra adott ajánlati összeget (a minimum bérleti díj nettó 2.689.200,- Ft/ hó),
- a pályázónak vállalnia kell a pályázati biztosíték összegének - a megajánlott bérleti díj háromszorosának, de minimum 10.245.852,- Ft-nak – a megfizetését,
- a helyiség funkciója a pályázó döntése szerint szabadon választható, de nem végezhető a helyiségben szálláshely szolgáltatás, és nem alakítható ki élelmiszerbolt, élelmiszer diszkont, szupermarket
- a bérleti jogviszony időtartama 10 év határozott idő, ami bérlő kérelmére egyedi döntést követően további 5 évre meghosszabbítható,

- a bérleti díj minden év január 1-jétől az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növelhető,
- a bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe, az abban folytatni kívánt tevékenységhez a hozzájárulásokat és engedélyeket a bérlőnek kell beszereznie, annak költségei a pályázati kiírásban foglaltak szerint a bérlőt terhelik, bérbeadó bérbeszámítási lehetőséget nem biztosít,
- a bérlőnek óvadékfizetési kötelezettsége van, mértéke a bruttó bérleti díj háromszorosa, melybe beszámításra kerül a pályázati biztosítékként befizetett összeg,
- a bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek iránti kérelmek elutasítása esetén az Önkormányzattal szemben követelése nincs,
- amennyiben a pályázat nyertese nonprofit szervezet vagy költségvetési szerv, és az általa folytatni kívánt funkció társadalmi-, kulturális tevékenység, akkor az általa ajánlott bérleti díj mértéke tulajdonosi döntés függvényében a 70/2014.(II.27.) Kt. határozatban felsorolt feltételek fennállása esetén mérsékelhető a bérleti jogviszony létrejöttét követő 1 év után.
- a bérleti szerződés egyéb tartalmi elemeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006.(III.21.) sz. rendelet tartalmazza.

A Képviselő-testület elfogadja az előterjesztéshez mellékelte pályázati dokumentációt, és felkéri a polgármestert a jelen döntés szerinti pályázat kiírására, a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t pedig annak lebonyolítására, eredményes pályázat esetén pedig a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester a pályázat kiírásáért

Határidő: 15 nap

Felelős: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
vezérigazgatója a pályázat lebonyolításáért

Határidő: 180 nap

Budapest, 2024. november 20.

Győrffy Máté
alpolgármester



A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 1. Ingatlanértékelési szakértői vélemény,
2. Hasznosítási javaslat és a mellékletét képező pályázati dokumentáció.

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
Sárhegyi János ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Költségvetési szempontból látta: Tóthné Kiss Éva főosztályvezető, Költségvetési és
Intézménygazdálkodási Főosztály

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsai István osztályvezető, Jogi Osztály
dr. Mogyorósi Sándor jegyző