

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2022. április 26.-i ülésére
Készítette: Humpesterne Sziklai Szilvia vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat helyiség bérbeadással történő hasznosítására (1162 Budapest, Cibakháza u. 45-47. szám alatti Árpádföldi Községi Ház bérbeadására)

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a 1162 Budapest, Cibakháza u. 45-47. szám alatti, 114832 hrsz-ú ingatlanon lévő 600 m² nagyságú telek és 109 m² alapterületű Árpádföldi Községi Ház megnevezésű, nem lakás célú helyiség (a továbbiakban: Ingatlan), amelyet az Önkormányzat bérbeadással hasznosít. (1. sz. melléklet)

A helyiség jelenlegi bérlője az Árpádföldi Polgárok Érdekközössége (székhely: 1162 Budapest, Cibakháza u. 41.; nyilvántartási száma: 01-02-0007433; képviseli: Reiss Zsuzsanna elnök és elnökhelyettes: Szepesi Krisztina együttesen, továbbiakban: Szervezet).

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat és a Szervezet között 2015. április 29. napján Bérleti Szerződés jött létre az Ingatlan 2 év határozott időtartamra történő bérbe adása tárgyában. A Bérleti Szerződés hatályát a felek további 5 évvel, 2022. április 29. napjáig meghosszabbították.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10) értelmében a Bérleti Szerződés hatálya a továbbiakban már nem hosszabbítható: „11.§ (10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Helyiség rendelet) megteremtette a civil szervezetek részére a zártkörű versenyeztetés lehetőségét:

„8. § (1) Egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárásra csak abban az esetben van lehetőség, ha a helyiség bérbeadása a lakosság közösségi terének biztosítása érdekében - kizárólag nem vállalkozási tevékenységet folytató szervezet részére – szükséges.

(2) Egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárással üres és üresnek nem minősülő helyiség is bérbe adható.

(3) Az egyszerűsített zártkörű pályázati eljárás esetén a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult csak a határidőt, a meghívásra javasoltakat, a minimális bérleti díjat, annak teljesítésének módját, továbbá a bérlet időtartamát határozza meg és felhatalmazza a polgármestert az

eljárás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére és aláírására, ha az ajánlat eléri a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult által meghatározott minimális bérleti díjat, illetve a megjelölt bérleti időtartamot. A minimális bérleti díj meghatározásához az üresnek nem minősülő ingatlan bérbeadását kivéve értékbecslés szükséges.

(4) A bérbeadói jogok gyakorlására jogosult dönthet úgy is, hogy a pályázati anyagot elbírálásra ismételten a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult elé kell terjeszteni.

(5) Az egyszerűsített zártkörű pályázati eljárás esetén

a) a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

aa) a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult megnevezését, székhelyét,

ab) a bérbeadni kívánt önkormányzati helyiség megjelölését,

ac) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét, módját, azzal, hogy az ajánlatok megtételére legalább 15 napot kell biztosítani,

ad) a pályázati ajánlatok bontási időpontját,

ae) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját és az ajánlattevők értesítésének módját,

af) a bérbeadni kívánt önkormányzati helyiség rövid jellemzését;

b) a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult a pályázati feltételeket nem módosíthatja;

c) a pályázó által benyújtott ajánlat nem módosítható kivéve, ha valamely alaki hiányosság pótlására van szükség.

(6) Az egyszerűsített zártkörű pályáztatási eljárás keretében kötött bérleti szerződésre - amennyiben a bérbeadói jogkör gyakorlója a pályázat kiírásakor másképp nem rendelkezik - nem kell alkalmazni a 9. § (2) bekezdésében, a 20. §-ban és a 21. §-ban foglaltakat."

A Szervezet a 2022. április 4. napján kelt Nyilatkozatában kijelentette, hogy ezen pályázati eljáráson indulni kíván. Egyidejűleg kérelmezte, hogy a pályázat eredményes lezárultáig a helyiséget tovább működtethesse, természetesen használati díjfizetés ellenében. (2. sz. melléklet)

A Szervezet a helyiséget 2022. évben 441.211,- Ft+Áfa/év bérleti díjért bérelte felújítási kötelezettség mellett, bérbeszámítással.

A Szervezet a bérleti díjat évente értéknövelő beruházásokban teljesítette.

A nem lakáscélú helyiség ismertetése:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-I/XVI/INT

Az ingatlan területe: 600 m² alapterületű telek, (109 m² alapterületű felépítmény)

Az ingatlan közmű ellátása: elektromos áram, gáz, víz, csatorna

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a tisztelt Bizottság az előterjesztés tárgyát képező nem lakáscélú helyiséget továbbra is a lakosság közösségi terének biztosítása érdekében hasznosítsa úgy, hogy kizárólag nem vállalkozási tevékenységet folytató szervezetek pályázhassanak az ingatlanra.

Közösségi (civil) ház: olyan épület, vagy helyiség, amely kizárólag olyan szervezet részére hasznosítható, amely elsődlegesen nem gazdasági tevékenység ellátására alakult, így különösen alapítván, közalapítvány, egyesület, közhasznú társaság, társadalmi szervezet, egyesülés

A bérlő az ingatlant egyébként szabadon hasznosíthatná, albérletbe adhatja, az albérlelőktől a bérleti díj, a rezsiköltség és karbantartási, fenntartási költségek arányában hozzájárulást kérhet.

A bérlő a bérleti díjat a bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási munkálatokkal teljesítené. Tekintettel arra, hogy ezt havonta nehéz lenne mind ellenőrizni, mind teljesíteni, ezért a bérleti díjat éves díjban javasolom meghatározni a pályázati kiírásban.

A bérlet első évében vállalt munkálatokat a pályázó a pályázatában ismertetné, az ezt követő években pedig évente a bérleti szerződés aláírásának napja mint évfordulót megelőző hónap első napjáig kellene benyújtani a bérbeadó részére elfogadásra.

Ennek a bérbeadó általi elfogadása esetén a felújításokról és karbantartásokról nem kell számolat bemutatni, hanem ezek elvégzését, beépített munkarészeknél a beépítés előtt, ezek hiányában a kivitelezés befejezésekor, de legkésőbb a következő naptári év bérleti szerződés aláírásának fordulónapját megelőző hónap első napjáig kell igazolni melyet Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre ellenőriz, ezzel igazolva a bérleti díj megfizetését.

Javasolom továbbá, hogy a tisztelt Bizottság az alábbi pályázati feltételeket írja elő.

Versenyeztetési felhívás feltételei:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1/XVI/INT

Az ingatlan területe: 600m² alapterületű telek, (109 m² alapterületű felépítmény)

Az ingatlan közmű ellátása: elektromos áram, gáz, víz, csatorna

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg

Bérleti szerződés időtartama: határozatlan idő, 3 hónapos felmondási idővel

Az ingatlan hasznosítása: a lakosság közösségi terének biztosítása

Induló bérleti díjként a Szervezet által fizetett bérleti díj 2021. évi, a KSH által közzétett inflációs árindex értékével, azaz 5,1%-al történő emelt összegét évi 463.713,- Ft /hó+Áfa javasolom megállapítani.

Az Önkormányzat a bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb az infláció mértékével, első alkalommal 2023. évtől.

A bérleti díj évente egy összegben, a bérleti szerződés aláírásának napja évfordulójáig esedékes.

A zártkörű pályázati eljárásra meghívottak:

Árpádföldi Községi Egyesület

Árpádföldi Polgárok Érdekközössége

Kertvárosi Kertbarátok Egyesülete

Kossuth Lajos Nemzetőr Egyesület

Magyar Politikai Foglyok Szövetsége

A munkanemekre, az egyes munkálatok mértékére a pályázók tesznek ajánlatot, azzal, hogy az ajánlott munkálatok mértéke el kell, hogy érje a minimális bérleti díj összegét 12 hónapra vonatkozóan.

A munkálatok az alábbi munkanemekből választhatóak például:

- tetőjavítás;
- nyílászárók javítása, karbantartása, mázolósa;
- falban és a földben lévő közművek javítása, karbantartása, cseréje;

- fűtésrendszer (kazán-, konvektor-, cirkó) karbantartása;
- épület fűregtelenítése;
- épület- alagsor-pince gombafertőzés elleni védelme;
- villámhárító rendszer javítása, karbantartása;
- külső homlokzat javítása, karbantartása;
- kerítés karbantartása, javítása, elemek cseréje;
- beltéri aljzat felújítása, karbantartása;
- tűzbiztonság, tűzi vízrendszer karbantartása;
- az ingatlanon található életveszélyes fák karbantartása;
- az épületben és az udvaron található balesetveszélyes állapotok megszüntetése;
- tisztasági meszelés;
- záruk javítása;
- vizesblokkok karbantartása;
- kerítés festése;
- elektromos hálózat fogyóeszközeinek (izzó, biztosítékok) esetleges cseréje;
- beltéri nyílászárók karbantartása.

Fentiekén túl bármely, a bérbeadó gazdagodását elősegítő, az ingatlanon végzendő szükséges és hasznos munkára tehető ajánlat (pl.: tároló javítása, újjáépítése, stb.).

Az Ajánlatot a TERC programban ajánlott árakon kell megadni az egyes munkanemekre.

A felújítást a bérlő, legalább az éves bérleti díjnak megfelelő minimumösszegben, – az első évre az ajánlatában foglalt részletezésben, majd az ezt követő évekre vonatkozólag a bérbeadó által elfogadott, a bérleti szerződés aláírásának napja mint évfordulót megelőző hónap első napjáig benyújtott felújítási terv alapján – köteles elvégezni azzal, hogy ezen minimum összegeket az ajánlatában foglalt, és a Bérbeadó által elfogadott részletezésben köteles az ingatlanra fordítani, mely ráfordítás ellentételezéseképpen jogosult legfeljebb a bérlet egy éves időtartamára esedékes bérleti díj 100%-ának megfelelő bérbeszámításra a bérleti díjból az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a felújítást ezekben az összegekben kivitelezi,
- a kivitelezést minden évben a bérleti szerződés aláírásának napja mint évfordulót megelőző hónap első napjáig befejezi,
- a kivitelezést Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre igazolja.

A felújítási és karbantartási feladatok jóváhagyására, az elvégzés módjára és határidejének elfogadására a Bérbeadó jogosult.

A fent megjelölt minimum összegeken felül a pályázó a saját költségére és kockázatára jogosult további ráfordításokat is eszközölni, azonban ezekkel kapcsolatosan további megtérítési igényeket az Önkormányzat a szerződés fennállása, illetve megszűnése esetére is kizárja.

A pályázó ajánlatában nem szereplő egyéb ráfordításai kapcsán az Önkormányzat a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.

Amennyiben a bérlő a fenti munkálatokat, a pályázatban megjelölt határidőben nem, vagy nem megfelelően végzi el, úgy az Önkormányzat jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ebben az esetben viszont a bérlő az addig elvégzett munkálatok megtérítésére sem jogosult.

A bérleti jogot a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri meg azzal, hogy a pályázóknak valamennyi, a pályázatban szereplő feltételt a pályázatukban kifejezetten vállalniuk kell.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) A helyiségek bérbeadásáról – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.”

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadással történő hasznosításáról, valamint a pályázati felhívás feltételeiről dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a 1162 Budapest, Cibakháza u. 45.-47. szám alatti, 114832 hrsz-ú ingatlanon lévő 600 m² nagyságú telek és 109 m² alapterületű Árpádföldi Községi Ház mint nem lakás célú helyiséget zártkörű, egyfordulós pályázat útján, felújítási kötelezettséggel történő bérbeadással hasznosítja.

A versenyeztetési felhívás feltételei:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1/XVI/INT

Az ingatlan területe: 600m² alapterületű telek, (109 m² alapterületű felépítmény)

Az ingatlan közmű ellátása: elektromos áram, gáz, víz, csatorna

Induló bérleti díj mértéke: 463.713,- Ft /hó+Áfa /év

Az Önkormányzat a bérleti díjat évenként megemeli legfeljebb az infláció mértékével, első alkalommal 2023. évtől.

A bérleti díj évente egy összegben, a bérleti szerződés aláírásának napja évfordulójáig esedékes.

Óvadék elhelyezése: 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg

Bérleti szerződés időtartama: határozatlan idő, 3 hónapos felmondási idővel.

Az ingatlan hasznosítása: a lakosság közösségi terének biztosítása

A zártkörű pályázati eljárásra meghívottak:

Árpádföldi Községi Egyesület

Árpádföldi Polgárok Érdekközössége

Kertvárosi Kertbarátok Egyesülete

Kossuth Lajos Nemzetőr Egyesület

Magyar Politikai Foglyok Szövetsége

A munkanemekre, az egyes munkálatok mértékére a pályázók tesznek ajánlatot, azzal, hogy az ajánlott munkálatok mértéke el

kell, hogy érje a minimális bérleti díj összegét 12 hónapra vonatkozóan.

A munkálatok az alábbi munkanemekből választhatóak például:

- tetőjavítás;
- nyílászárók javítása, karbantartása, mázolása;
- falban és a földben lévő közművek javítása, karbantartása, cseréje;
- fűtésrendszer (kazán-, konvektor-, cirkó) karbantartása
- épület féregtelenítése;
- épület- alagsor-pince gombafertőzés elleni védelme;
- villámhárító rendszer javítása, karbantartása;
- külső homlokzat javítása, karbantartása;
- kerítés karbantartása, javítása, elemek cseréje;
- beltéri aljzat felújítása, karbantartása;
- tűzbiztonság, tűzi vízrendszer karbantartása;
- az ingatlanon található életveszélyes fák karbantartása;
- az épületben és az udvaron található balesetveszélyes állapotok megszüntetése;
- tisztasági meszelés;
- záruk javítása;
- vizesblokkok karbantartása;
- kerítés festése;
- elektromos hálózat fogyóeszközeinek (izzó, biztosítékok) esetleges cseréje;
- beltéri nyílászárók karbantartása;

Fentiekén túl bármely, a bérbeadó gazdagodását elősegítő, az ingatlanon végzendő szükséges és hasznos munkára tehető ajánlat (pl. tároló javítása, újjáépítése stb.)

Az Ajánlatot a TERC programban ajánlott árakon kell megadni az egyes munkanemekre.

A felújítást a bérlő, legalább az éves bérleti díjnak megfelelő minimumösszegben, – az első évre az ajánlatában foglalt részletezésben, majd az ezt követő évekre vonatkozólag a bérbeadó által elfogadott, a bérleti szerződés aláírásának napja mint évfordulót megelőző hónap első napjáig benyújtott felújítási terv alapján – köteles elvégezni azzal, hogy ezen minimum összegeket az ajánlatában foglalt és a Bérbeadó által elfogadott részletezésben köteles az ingatlanra fordítani, mely ráfordítás ellentételezéseket jogosult, legfeljebb a bérlet egy éves időtartamára esedékes bérleti díj 100%-ának megfelelő bérbeszámításra a bérleti díjból az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a felújítást ezekben az összegekben kivitelezni,
- a kivitelezést minden évben a bérleti szerződés aláírásának napja mint évfordulót megelőző hónap első napjáig befejezni,

- a kivitelezést Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőre igazolja.

A felújítási és karbantartási feladatok jóváhagyására, az elvégzés módjára és határidejének elfogadására a Bérbeadó jogosult.

A fent megjelölt minimum összegeken felül a pályázó a saját költségére és kockázatára jogosult további ráfordításokat is eszközölni, azonban ezekkel kapcsolatosan további megtérítési igényeket az Önkormányzat a szerződés fennállása, illetve megszűnése esetére is kizárja.

A pályázó ajánlatában nem szereplő egyéb ráfordításai kapcsán az Önkormányzat a jogalap nélküli gazdagodási igény érvényesítését is kizárja.

Amennyiben a bérlő a fenti munkálatokat a pályázatban megjelölt határidőben nem, vagy nem megfelelően végzi el, úgy az Önkormányzat jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ebben az esetben viszont a bérlő az addig elvégzett munkálatok megtérítésére sem jogosult.

A bérleti jogot a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri meg azzal, hogy a pályázóknak valamennyi, a pályázatban szereplő feltételt a pályázatukban kifejezetten vállalniuk kell.

A Bizottság felkéri a Polgármestert az előterjesztésben szereplő feltételekkel a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató meghívottak részére történő eljuttatására, valamint arra, hogy a pályázati anyagot elbírálásra ismételten a Bizottság elé terjessze.

Határidő: 2022. szeptember 30.

Felelős: Kovács Raymund bizottsági elnök
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. nem hiteles tulajdoni lap
2. Árpádföldi Polgárok Érdekközössége nyilatkozata