



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 289-2539, Fax: 283-1187
www.pestertzsebet.hu

11 2022 FEBR 10.

Tárgy: Javaslat a Bp. XX. Vízisport u. 12-18. szám alatti ingatlanon lévő I. számú Csónakház hasznosítása érdekében pályázat kiírására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat a TÉR-KÖZ I. pályázat keretében felújította a Bp. XX. Vízisport u. 12-18. szám alatti ingatlanon található I. Hullám Csónakházat, melynek hasznosítására a fenntartási időszakra az alábbi vállalásokat tette:

- csónaktárolás, elsősorban elektromos motoros kishajók és vitorlások tárolása
- hajótulajdonos cégek, intézmények, magánszemélyek részére történő bérbeadás,
- edzőterem fedett terasszal, mely alkalmas arra, hogy az evezős szakosztály, a kajak-kenusok és a birkózók téli kondicionáló edzésüket itt végezzék,
- a fejpületben hotelszobák, vendég apartmanok működtetése.

A felépítmény hasznosíthatósága érdekében 2021. október 5. napján megkereséssel fordultunk a TÉR_KÖZ pályázati forrást biztosító Budapest Főváros Önkormányzata főpolgármesteréhez és kértük, hogy a támogató járuljon hozzá a felépítmény többletfunkciókkal történő hasznosításához, így vendéglátó és rendezvénytartási funkcióra történő hasznosításához. Megkeresésünkre 2022. január 18. napján az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező válasz érkezett, melyben Budapest Főváros Önkormányzatának főpolgármester-helyettese támogatta a plusz funkciók kialakítását abban az esetben, ha ez nem, vagy csak a helyiségek más jellegű használatát és az ehhez szükséges kis mértékű belső átalakítást jelenti. Jelentős átalakítás iránti igény esetén a konkrét fejlesztési igény és az átalakításhoz készült tervek előzetes bemutatását kérte a támogató.

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat üzemeltetéssel kapcsolatos vállalása teljesíthető legyen, a T. Képviselő-testület a 286/2021. (X.28.) Ök. sz. határozatával módosította a területet üzemeltető Erzsébeti Spartacus Munkás Testedző Kör Sportegyesülettel a csónakházak és a környező területek üzemeltetésére kötött szolgáltatási koncessziós szerződést és az I. csónakházat kivonta a szolgáltatási koncessziós szerződés hatálya alól annak érdekében, hogy a csónakház jövőbeni üzemeltetése érdekében pályázatot írhasson ki.

Az ingatlan fenti célú hasznosítására pályázati eljárás lefolytatásával kerülhet sor. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet 52. §-a alapján:

„52. § (1) A helyiséget határozott időre kell bérbeadni, mely – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – öt évnél hosszabb nem lehet. A határozott időtartam lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

(2) Feltétel bekövetkezéséig adható bérbe a helyiség, ha

a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a képviselő-testület az időpont meghatározása nélkül döntött,

b) a helyiségre a képviselő-testület szervének, intézményének, társaságának van igénye,

c) a helyiség feletti rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(3) A képviselő-testület az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően legfeljebb 15 évre adhatja bérbe a helyiséget, ha

a) a helyiség közfeladat ellátásának folyamatos biztosítását szolgálja,

b) a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozatalának tulajdonos terhelő költsége az induló bérleti díj 3 évre számított összegét meghaladja,

c) a rendeltetésszerű használatra alkalmas helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges felújítások, beruházások elvégzésének költsége az induló bérleti díj 3 évre számított összegét meghaladja.

„55/B. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadó tulajdonában lévő helyiségben a bérlő a folytatni kívánt tevékenység végzése érdekében felújítási munkákat, illetve beruházásokat végez, melyeket a bérbeadó kizárólagos tulajdonába ad a munkák elvégzését követően. Ebben az esetben a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni, melyben szerepeltetni kell

a) a bérbeadó által elfogadott és a bérlő által megvalósítandó felújítási munkák, beruházások tételes felsorolását, azok költségvetéssel alátámasztott, kalkulált költségét,

b) az elvégzendő munkákkal szemben támasztott minőségi követelményeket,

c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely nem lehet hosszabb 12 hónapnál,

d) a műszaki ellenőrzés módját,

e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, vagy

f) azt az időszakot hónapokban meghatározva, amely időszak alatt a bérlő a felmerült költsége ellenében a bérleti díj legfeljebb 75%-ának megfizetése alól mentesül,

g) az ingatlan birtokba adásától kezdődően a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig terjedő időszakra a közüzemi díjak megfizetésére vonatkozó szabályokat.

(2) A Gazdasági Bizottság a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal, további 60 nappal meghosszabbíthatja.

(3) A bérlővel a bérleti szerződés abban az esetben köthető meg, ha az (1) bekezdés alapján megkötött bérleti előszerződésben vállalt kötelezettségét maradéktalanul teljesítette.

(4) A megkötendő bérleti szerződésben foglaltakra az 55/A. § (3) és (5) bekezdésében foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”

Fentiekre tekintettel a pályázat kiírásáról szóló döntés meghozatala során dönteni kell arról is, hogy a bérleti szerződés megkötésére 5, vagy 15 év időtartamra ad-e lehetőséget a T. Képviselő-testület, illetve arról, hogy az egyebekben rendeltetésszerű használatra alkalmas ingatlanban a bérlő által elvégezni kívánt, a jövőbeni funkcióra alkalmassá tétel érdekében szükséges beruházások megvalósítására a Rendelet 55. § (1) bekezdés f) pontja szerinti 75%-os bérbeszámítás mellett biztosít-e lehetőséget.

Az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelet 31.§-ának (2) bekezdése alapján önkormányzati vagyon hasznosítása esetén versenyeztetési eljárást kell lefolytatni, amennyiben a hasznosítással érintett rész egyedi bruttó forgalmi értéke a külön törvényben (Magyarország 2022. évi központi

költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján ez 2022. évben bruttó 25,0 millió forint) meghatározott értéket meghaladja.

Az ingatlan piaci bérleti díjának meghatározása érdekében a Városgazdálkodási Osztály értékbecslési szakvéleményt készített, melyet az előterjesztés 2. sz. mellékleteként csatolunk. A CPR-Vagyoneértékelő Kft. által 2022. január 3. napján készített értékbecslés szerint az I. Hullám Csónakház felépítményének havi piaci bérleti díja 1.502.000,- Ft+áfa, minimális havi piaci bérleti díja pedig 1.051.000,- Ft+áfa összeg.

Fentiekre tekintettel a létesítmény pályázati felhívásban megjelölt minimális havi bérleti díjának meghatározására kérjük a T. Képviselő-testület döntését.

Fent leírtaknak megfelelően kérem a T. Képviselő-testületet az alternatív formában megfogalmazott határozati javaslatban foglaltak megvitatására és a döntés meghozatalára. Az előterjesztés 3. sz. mellékletet képező pályázati felhívásban kiemelt szövegrészek az elfogadásra kerülő alternatíva ismeretében kerülnek véglegesítésre.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- I. a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti Versenyeztetési Szabályzatnak megfelelően év **határozott időre**, bérbeadás útján kívánja hasznosítani a Bp. XX. Vízisport u. 12-18. szám alatti ingatlanon (170022 hrsz) található I. Hullám Csónakház felépítményt, az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező pályázati felhívás szövegét jóváhagyja az alábbi feltételekkel:
 - a Bp. XX. Vízisport u. 12-18. szám alatti ingatlanon (170022 hrsz) található I. Hullám Csónakház felépítmény az **alábbi funkciókra hasznosítható**
 - o csónaktárolás, elsősorban elektromos motoros kishajók és vitorlások tárolása,
 - o hajótulajdonos cégek, intézmények, magánszemélyek részére történő bérbeadás,
 - o edzőterem fedett terasszal, mely alkalmas arra, hogy az evezős szakosztály, a kajak-kenusok és a birkózók téli kondicionáló edzésüket itt végezzék,
 - o a fejpületben hotelszobák, vendég apartmanok működtetése,
 - o kiegészítő jelleggel: vendéglátó, szállás és rendezvényszervezés.
 - a pályázati eljárásban a megajánlható minimum bérleti díj összege a CPR-Vagyoneértékelő Kft. által készített, 2022. január 3. napján kelt értékbecslés alapján,- Ft/hó+ÁFA összeg.
 - a pályázati eljárásban az ajánlati biztosíték összege a minimálisan megajánlható bérleti díj 5%-a, azaz+ÁFA összeg.
 - a pályázati eljárásban az ajánlatok benyújtására nyitvaálló határidő a pályázati felhívás közzétételétől számított 30 nap.
- II/1. a pályázati eljárásban a megajánlott **bérleti díj összege nem ajánlható meg akként, hogy a pályázó a felépítmény tervezett funkcióra történő alkalmassá tétele érdekében bérbeszámítás engedélyezését kéri.** Amennyiben a felépítményben a leendő bérlő felújításokat, beruházásokat kíván elvégezni, úgy azt a pályázatában részleteznie kell és

azokat a Képviselő-testület tulajdonosi hozzájárulása alapján, saját költségén, megtérítési igény nélkül végezheti el.

II/2. a pályázati eljárásban a bérbeadás tárgyát képező felépítmény vendéglátó, szállás és rendezvényszervezés funkcióra való alkalmassá tételéhez a pályázó által szükségesnek tartott beruházások, felújítási munkák elvégzéséhez **szükséges költségeket** a nyertes **pályázó a bérleti díj 75%-a erejéig** előzetes költségvetés és tulajdonosi hozzájárulás alapján **a bérleti díjba beszámíthatja**. A pályázónak pályázatában részletes tájékoztatást kell adnia a tervezett beruházások, felújítások szükségességéről, azok értékéről (költségvetés csatolásával).

III. felkéri Polgármestert a pályázati eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: pályázat kiírására 2022. március 15.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság
Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Budapest, 2022. január 28.


Szabados Akos
polgármester



Melléklet:

1. sz.: Budapest Főváros Önkormányzata 2022. január 18-án kelt levele
2. sz.: értékbecslés
3. sz.: pályázati felhívás szöveg


