

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda/
Irodavezető-helyettes

A határozat javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

a Duna korzó 25. hrsz 1795 alatti irodaház földszintjén található üzlethelyiség bérbeadási pályázatának eredményéről

(Készült: a Képviselő-testület 2023. december 13-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

A Duna korzó 25. szám alatti irodaház („Fehér-ház”) földszintjén a Magyar Bankholding Nyrt. bérlet bankfiók céljára üzlethelyiséget, a bérleti szerződés 2023. december 31-én lejár. Bérlet kezdemenyézte a bérleti szerződés meghosszabbítását.

A helyiségre a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda ingatlanhasznosítási pályázatot ír ki, mely 2023. december 5-én sikeresen zárult. A pályázatra egy érvényes ajánlat érkezett, az MBH Ingatlanfejlesztő Kft. részéről, mely a MBH Bank Nyrt. tulajdonában lévő cég.

A pályázat elbírálása az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III. 26.) önkormányzati rendelet vonatkozó fejezete szerint a képviselő-testület hatásköre.

Pénzügyi kihatás:

A határozat elfogadása esetén az önkormányzat nettó 14.876.400.-Ft bevételhez juthat 2024-ben.

Részletes kifejtés:

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában áll a Szentendre 1795 hrsz alatt felvett, természetben Duna korzó 25. szám alatti irodaház, melynek földszintjén található 230m² alapterületű üzlethelyiséget az elmúlt években a Budapest Bank bérlet, abban bankfiókot üzemeltetett. A bérleti szerződést Felek több alkalmammal hosszabbították, a 2016. január 1-jétől kötött szerződést 5 évre kötötték, azzal a kiegészítéssel, hogy közös megegyezéssel egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható. 2020-ban azonban Felek csak 3 éves hosszabbítást alkalmaztak, így a szerződés 2023. december 31-ig érvényes. A Bérlet neve jogutódlással Magyar Bankholding Nyrt-re változott 2022.04.01-től.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének vonatkozó rendeletei (az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2018. (X.16.) önkormányzati rendelet, továbbá az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet) alapján a 3 éves hosszabbítás lejártával további bérleti szerződés hosszabbítás nem lehetséges, mivel évi nettó 1,5 M Ft hasznosítási ellenérték feletti hasznosítás pályáztatás útján történik.

A pályázatot a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda 2023. novemberében 14-én írta ki. A pályázati anyag összeállítása során figyelembe vettük az aktuális bérleti díj mértékét, az ingatlanpiaci tendenciákat. Vizsgáltuk azt a körülményt is, hogy a Budapest Bank, az MKB Bank és a Takarékbank 2020-2023 között ütemezetten egy pénzintézeté egyesült, melynek során az országos fúzió eredményeként az azonos lokációban található bankfiókot egy részét – a párhuzamos üzemeltetés megszüntetéseként – bezárták. Szentendrán a korábbi Takarékbank fiók és az MKB bankfiók (mindkettő Petőfi Sándor utcai egység volt) 2023 nyarán megszűnt, így a városban az MHB pénzintézetnek az önkormányzat tulajdonában lévő bérleménye (egykori Budapest bank fiókja) maradt az egyetlen üzemelő fiókja.

A Duna korzó 25. szám alatti irodaház földszintjén található bankfiók 2023-ban érvényes fajlagos bérleti díja 4.212 Ft/m²/hó, a pályázati kiírásban ezt ~28%-kal magasabb összegben állapítottuk meg: 5.390 Ft/m²/hó minimum díj alkalmazásával.

Ez a díj egyrészt a bankfiók speciális igényeinek megfelelően kialakított üzlethelyiség miatt indokolt, másrészt az új bérleti szerződés megkötésével az inflációs bérleti díj emelést 2024. évre nem lehet automatikusan érvényesíteni.

A pályázati felhívás tartalmazza a megkötendő bérleti szerződés főbb paramétereit.

- A bérleti időszak határozott: 5 év időtartamra szól, mely időtartam a pályázat kiírásakor hatályos jogszabályok szerint 1 alkalommal legfeljebb 5 évre meghosszabbítható Felek megállapodása esetén.
- A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott, az előző évre vonatkozó átlagos inflációs ráta (fogyasztói árindex) mértékével emelkedik, az első indexálás időpontja 2025. január 1.

A pályázati határidőre 2023. december 5-ig egy érvényes pályázat érkezett: a pályázó **az MBH Ingatlanfejlesztő Kft., mely a jelenlegi bérlet a MBH Bank Nyrt. 100%-os tulajdonában lévő cég.**

A pályázati adatlapon a pályázati kiírás szerint meghatározott minimum bérleti díjat, havonta nettó 5.390 Ft/m², a 230 m² nagyságú helyiségre összesen 1.239.700.-Ft + Áfa havi bérleti díjat ajánlott.

A pályázati kiírás értelmében MBH Ingatlanfejlesztő Kft. vállalja, hogy a 2024. évre vonatkozó bérleti díj fizetési kötelezettségét előre, egy összegben teljesíti.

A pályázat elbírása az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III. 26.) önkormányzati rendelet vonatkozó 4. alcím 4. Korlátozottan forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása, 13.§ szerint: (1) A korlátozottan forgalomképes vagyon tulajdonjog változással nem járó hasznosítása esetén a) nettó 5.000.000,- Ft-ot meg nem haladó éves hasznosítási ellenértékig a polgármester, b) nettó 10.000.000,- Ft-ot meg nem haladó éves hasznosítási ellenértékig a vagyongazdálkodási kérdésekkel foglalkozó szakbizottság, c) nettó 10.000.000,- Ft-ot meghaladó éves hasznosítási ellenérték esetén a Képviselő-testület dönt a szerződéskötésről.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: pályázati kiírás
- 2. sz. melléklet: pályázati adatlap és jegyzőkönyv a pályázatbontásról

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Szentendre 1795 hrsz-ú, természetben Duna korzó 25. szám alatti korlátozottan forgalomképes ingatlan földszintjén található, 230 m² alapterületű üzlethelyiség helyiségbérleti szerződésére kiírt pályázatra egy érvényes ajánlat érkezett,
2. a kiírt pályázat eredményét az alábbiak szerint határozza meg:
 - a pályázat eredményes, nyertese **az MBH Ingatlanfejlesztő Kft.,**
 - az ingatlanra a megajánlott bérleti díj havi nettó 5.390,- Ft/m², összesen havi 1.239.700,-Ft + Áfa,
 - a bérleti időszak határozott: 5 év időtartamra szól, mely időtartam 1 alkalommal legfeljebb 5 évre meghosszabbítható,
 - pályázó vállalja, hogy a 2024. évre vonatkozó bérleti díj fizetési kötelezettségét előre, egy összegben teljesíti 2024 év elején,
 - bérleti díj évente a KSH által kiadott inflációs ráta (fogyasztói árindex) mértékével emelkedik, az első indexálás időpontja 2025. január 1,
3. felkéri a polgármester, hogy a helyiségbérleti szerződést kösse meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1-2. azonnal

3. 2023. december 31.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2023. december 5.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. december 5.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Az értékesítés az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében bevételnövekedést jelent.
Szentendre, 2023. december 5.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Bükki Orsolya
vagyongazdálkodási ügyintéző

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
irodavezető helyettes

Ellenőrizte:

Hámornyikné Csemeczki Zita
irodavezető