

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.3. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 12-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest, VIII. Homok utca 8-10. szám alatti helyiség újbóli bérbeadására a DORSA TEX Kft. részére.**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Homok utca 8-10. szám alatti, 35098/0/A/27 hrsz.-ú, 97 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.** A helyiséget magába foglaló épületben összesen 29 albetét található. Ebből 4 önkormányzati tulajdonú 2 nem lakás céljára szolgáló albetét (melyből 1 üres), 2 pedig bérleti szerződéssel hasznosított lakás. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyban szereplő helyiségre a **DORSA TEX Kft.** (Cg.: 01-09-936725, székhely: 1052 Budapest, Váci u. 10. II./6, ügyvezető: Sas Alexandra) **2011. április 01. napján kötött határozott idejű bérleti szerződést, ruha javítás és szabászat céljára, amely 2016. március 31. napján járt le.** A bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerülhetett sor, mert a bérlő folyamatosan kisebb összegekkel hátralékos volt. A bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében többször felszólítottuk a hátralék kiegyenlítésére, valamint a szerződés meghosszabbításához szükséges iratok becsatolására. A szükséges iratokat, valamint a szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmét a bérlő 2016. november 03-án nyújtotta be, mely időpontig a hátralékát kamataival együtt kiegyenlítette. Kérelmében előadta, hogy a bérleti szerződést az eredeti, azaz 11.822,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megállapítása mellett szeretné meghosszabbítani.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a DORSA TEX Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, ellene csőd- és felszámolási eljárás, valamint végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A bérleti szerződés megkötésekor a bérlő 39.690,- Ft óvadékot fizetett, amely nem került részére visszafizetésre. **A helyiséget a bérlő birtokában tartja.**

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2016. november 15. napján készített és Gódor László független szakértő által 2016. november 29. napján aktualizált értékbecslés szerint a

*[Handwritten signature]*

helyiség **forgalmi értéke 7.050.000,- Ft** (72.666,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a varroda, ruhajavítás, szabászat tevékenységhez tartozó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 35.250,- Ft**.

A DORSA TEX Kft. által jelenleg fizetett használati díj: **11.822,- Ft/hó + ÁFA**.

Az Önkormányzatnak a Társasház felé **közös költség fizetési kötelezettsége 16.128,- Ft/hó**.

A fenti helyiség műszaki állapota jó, (4) besorolású, belmagassága 2,67 m. A helyiségben vizes blokk került kialakításra, vízóra van. A használati meleg vizet 80 literes bojler biztosítja. Villanyóra, vízóra van. Padozat beton, a falak festettek.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség újbóli bérbeadását a **DORSA TEX Kft.** részére az általa kért jelenlegi **11.822,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, mivel az kevesebb, mint az Önkormányzat által fizetendő közös költség összege.

**Javasoljuk** a helyiség újbóli bérbeadását a számított bérleti díjjal megegyező **35.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi díjak** összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett, figyelembe véve a helyiség jó állapotát.

## **II. A beterjesztés indoka**

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az Önkormányzat számára a helyiség folyamatos bérbeadása előnyös, mivel azzal az Önkormányzat bérleti díj bevételez jut. A bérlőnek ezen túl kötelessége a bérleti szerződés tartama alatt gondoskodni a helyiség jó állapotának fenntartásáról.

A bérbeadással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

*Handwritten signature*  
2

A Rendelet 14. § (2) bekezdés alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a varroda, ruhajavítás, szabászat tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (XII. 12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Homok u. 8-10. szám** alatti, 35098/0/A/27 hrsz.-ú, **97 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához **varroda, ruhajavítás, szabászat** tevékenység céljára a DORSA TEX Kft. részére **11.822,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. december 12.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Homok u. 8-10. szám** alatti, 35098/0/A/27 hrsz.-ú, **97 m<sup>2</sup>** alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével a **DORSA TEX Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Váci u. 10. II. em. 6.; cégjegyzékszám: 01-09-936725; képviseli: Sas Alexandra ügyvezető) részére, **varroda, ruhajavítás, szabászat** tevékenység céljára, **35.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. december 12.

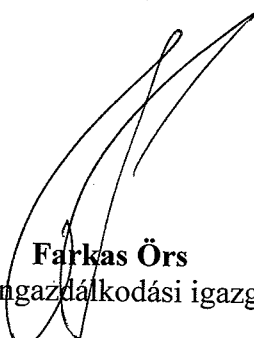
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését (feltöltését), valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. január 31.

*Handwritten signature and number 3*

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

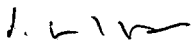
Budapest, 2016. december 06.

  
**Farkas Örs**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

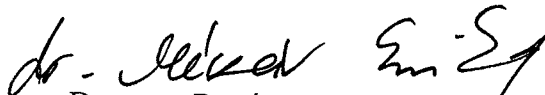


DR. MÉSZÁR ERIKA


ALJEGYZŐ

2016 DEC 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

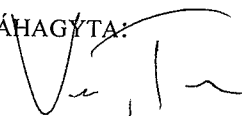


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

2016 DEC 06.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

