

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.6 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 20-i ülésére

Tárgy: A DORSA TEX Kft. bérleti díj megállapításával kapcsolatos kérelme a Budapest VIII. kerület, Homok utca 8-10. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadása vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1261/2016. (XII.12.) számú határozatában **hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Homok u. 8-10. szám alatti, 35098/0/A/27 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli 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; adószám: 22633732-2-41; képviseli: Sas Alexandra ügyvezető) részére, varroda, ruhajavítás, szabászat tevékenység céljára, 35.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak összegben.**

A DORSA TEX Kft. ügyvezetője 2017. január 13-án felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a bérleti díj vonatkozásában. Kérelmében előadja, hogy cége 2011. óta bérel a helyiséget, és a továbbiakban is szeretné bérelni, de a megállapított bérleti díjat nem tudja vállalni. Ezért felülvizsgálati kérelemmel fordul a Tisztelt Bizottsághoz, hogy a 35.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj helyett az általa jelen előterjesztésben felajánlott 20.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerüljön megállapításra.

A tárgyban szereplő helyiségre a DORSA TEX Kft. (Cégjegyzékszám: 01-09-936725, székhely: 1052 Budapest, Váci u. 10. II./6, ügyvezető: Sas Alexandra) **2011. április 01. napján kötött határozott idejű bérleti szerződést, varroda, ruha javítás és szabászat céljára, amely 2016. március 31. napján járt le.**

A bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerülhetett sor, mert a bérlő folyamatosan 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 DORSA-TEX Kft.-nek az Önkormányzattal szemben 2017. január 31. napjáig lejárt bérleti és egyéb díj tartozása nincs.

Handwritten signature

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 értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 7.050.000,- Ft** (72.666,- Ft/m²). 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 helyiség HVT területen helyezkedik el, ezért Társaságunk megkereste a Rév8 Zrt.-t. A Rév8 Zrt. 2017. január 30. napján nyilatkozott, miszerint a helyiség korábban inkubációs célt szolgált (vállalkozások bevonása, vállalkozás indítás céllal) a Magdolna Projekt keretében így a bérleti díjkedvezményes, (a mindenkori közös-költség) összegben került megállapításra. Továbbra is javasolják az inkubációs jelleg megtartását, és a bérleti szerződés további 5 évre történő meghosszabbítását.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy az 1261/2016.(XII.12) számú határozatát vonja vissza.

Javasoljuk a helyiség újbóli bérbeadását DORSA TEX Kft. részére, határozott időtartamra, 2021. december 31. napjáig, **varroda, ruha javítás és szabászat** tevékenység céljára, a DORSA TEX Kft. által felajánlott bérleti díjon, azaz **20.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj +közüzemi díjak összegben**, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének (feltöltésének) és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés 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 bevételekhez jut. A bérlőnek ezen túl kötelessége a bérleti szerződés tartama alatt gondoskodni a helyiség jó állapotának fenntartásáról.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételeit.

Az újbóli 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.

A Rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján a HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt-vel egyeztetett, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe, ideértve bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 31. pontja értelmében, ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadási döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodási szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti díjának megállapításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (II. 06.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **visszavonja** a 1261/2016.(XII.12) számú határozatát.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 20.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest, VIII. **Homok u. 8-10. szám** alatt található 35098/0/A/27 hrsz. alatt felvett, 97 m² alapterületű, nem lakás célú, utcai bejáratú pinceszinti helyiség újbóli bérbeadásához a **DORSA TEX Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-936725, székhely: 1052 Budapest, Váci u. 10. II./6.; ügyvezető: Sas Alexandra) részére, **határozott időre, 2021.december 31-ig, varroda, ruhajavítás, szabászat** céljára, **20.000,- Ft/hó +ÁFA bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén,

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. február 20.

- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére a **Budapest VIII. kerület, Homok u. 8-10. szám** alatti, 35098/0/A/27 hrsz.-ú, **97 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadása tekintetében, a **DORSA TEX Kft.-vel** (székhely: 1052 Budapest, Váci u. 10. II./6.; cégjegyzékszám: 01-09-936725; adószám: 22633732-2-41; képviseli: Sas Alexandra ügyvezető) **varroda, ruha javítás és szabászat** tevékenység céljára, 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),


3

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. március 31.

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

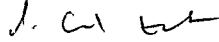
Budapest, 2017. február 14.


Bozsik István Péter
Vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

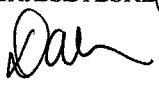
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2017 FEBR 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2017 FEBR 14.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE