|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  dr. Halmai GyulaEVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. február 14 - ei rendkívüli

ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiség jóhiszemű jogcímnélküli használójának bérleti jogviszony rendezése tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Dr. Nagy Erika

aljegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója** |

**Tisztelt Bizottság!**

Az alábbi paraméterekkel rendelkező**,** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője bérleti jogviszony rendezése iránti kérelmet nyújtott be.

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1074 Budapest, VII. kerület Szövetség utca 32. földszint.**

Helyrajzi szám: **33725/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **43,49 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **helyiség jóhiszemű** **jogcím nélküli használója**

**Csőkesor Kft.**

Alapterület: **24 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2017.04.20-tól 5 év határozott időre**

Tevékenység: **irodai tevékenység és raktározás**

Jelenlegi bérleti díja: **37.502,- Ft/hó + ÁFA (1.562,58,-Ft/m2/hó+ÁFA)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A **33725/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Szövetség utca 32. földszinti,** fenti paraméterekkel rendelkező utcai földszinti helyiséget a **Csőkesor Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Corvin sétány 1/d. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-689611; adószám: 12504666-2-42; képviseletre jogosult: Potoczki Tamás Péter ügyvezető) 2017.04.20-tól 5 év határozott időre bérli.

A határozott idejű bérleti jogviszony 2022. április 20. napján lejárt. A Csőkesor Kft., mint jóhiszemű jogcímnélküli használó 2023. január 19. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony rendezése céljából.

A bérlő a kérelmében hivatkozott arra, hogy a pandémia idején hozott halasztó rendelkezéseket tévesen értelmezte, ezért nem kérte a bérleti jogviszony hosszabbítását.

A Bérlő bérleti díjfizetési kötelezettségének a szerződésben foglaltaknak megfelelően a bérlet időtartamának lejártát követően is maradéktalanul eleget tett.

Bérlőnek 2023. január 31-ig bérleti díj tartozása nincs.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról (a továbbiakban: Rendelet) 56. § h) pontja szerint a fentinek nevezett helyiség megfelel.

56. § A helyiségeket a következő jogcímeken lehet bérbe adni:

*„h)egyedi elbírálás alapján annak a jogcím nélküli jóhiszemű használónak, aki igazolja, hogy a helyiségben legalább 6 hónapja gazdasági tevékenységet folytat és a helyiséget jóhiszeműen vette birtokba.”*

61.§ (3) „*A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam egy év, de legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az öt éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb tíz év.*”

A nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015.(III.25.) számú képviselő-testületi határozat: - Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről való döntés - szabályozza.

A határozat 9) pontja szerinti alap bérleti díjak:

Kiemelt kategória: 2.320,- Ft/m2/hó +ÁFA

1. kategória: 1.920,- Ft/m2/hó +ÁFA
2. **kategória: 1.520,- Ft/m2/hó +ÁFA**
3. kategória: 1.120,- Ft/m2/hó +ÁFA

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint a II. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

**36.480, - Ft/hó + ÁFA** (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

**Tárgyi helyiség bérleti díja:**

24 m2 alapterületű utcai földszinti helyiségre

**36.480, - Ft/hó + ÁFA** (1.520, - Ft/m2/hó + ÁFA).

A Csőkesor Kft. bérleti díjaa bérlet időtartama alatta KSH által megállapított infláció mértékével emelkedett, így a **jelenlegi bérleti díja**:

**37.502,- Ft/hó + ÁFA** (1.562,58,-Ft/m2/hó+ÁFA).

A Képviselő-testület 50/2018. (II.14.) számú határozatával 2018. évre meghatározott lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvek D.) 2) pontja az irányadó, melyet a Képviselő-testület 66/2019.(III.12.) számú határozatával hatályában fenntartott:

„*Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges a bérbeadások intenzitásának növelése, illetve a többszöri eredménytelen pályázatot követően a bérbeadás útján hasznosíthatatlannak minősülő helyiségek pályázati úton történő elidegenítése, illetve a bérlők részére történő elidegenítés volumenének növelése.”*

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntési jogkörét (tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 50 millió Ft-ot) a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012.(III.26.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése támasztja alá*.*

Az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 25 millió Ft-ot.

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. az alábbi határozatot javasolja elfogadásra.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2023. (II.14.) határozata a 33725/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület Szövetség utca 32. földszint. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy

**1. hozzájárul** a **33725/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Szövetség utca 32. földszint.** szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 24 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, **Csőkesor Kft.** (székhely: 1082 Budapest. Corvin sétány 1/d. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-689611; adószám: 12504666-2-42; képviseletre jogosult: Potoczki Tamás Péter ügyvezető) Bérlő részére **irodai és raktározás tevékenység céljára, 1 év határozott időre történő bérbeadásához** az alábbi feltételek mellett:

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**37.502,- Ft/hó + ÁFA** (1.562,58,-Ft/m2/hó+ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlő által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

**3.** A bérlemény birtokbaadásának feltétele, hogy a bérlő - saját költségén kiállított - közjegyzői okiratban vállaljon kötelezettséget a bérleti szerződésben foglaltak teljesítéséért, valamint bérbeadói felmondás esetén a helyiség kiürítéséért.

**4.** Bérlővel a bérleti szerződés csak akkor köthető meg, ha a szervezet megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági feltételeknek.

**5.** Amennyiben a bérleti szerződést a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **45. naptári napjáig** nem köti meg, a bizottsági határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. február 1.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Kérelem
* Bérleti szerződés
* Cégkivonat
* Tulajdoni lap
* NAV nemleges igazolás
* Erzsébetvárosi Önkormányzat nemleges igazolás