|  |
| --- |
| **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 helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása 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 határozatok 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 helyiségben végzett felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása tárgyában kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

**I.**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. alagsor ajtó:1**

**1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. földszint ajtó:1**

Helyrajzi szám: **32961/0/A/1 és 32961/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **10,72 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **’’HERMES” Általános Fogyasztási- és Értékesítő Szövetkezet Kft.**

Alapterület: **93 m2 udvari pincehelyiség**

**125 m2 utcai földszinti helyiség**

**26 m2 galéria**

Bérleti jogviszony kezdete: **jogutódlással** **2010.05.27-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **93 m2 udvari pincehelyiség**

**71.757,- Ft/hó + ÁFA** (772,- Ft/m2/hó + ÁFA)

**125 m2 utcai földszinti helyiség**

**293.427,- Ft/hó + ÁFA** (2.347,- Ft/m2/hó + ÁFA)

**26 m2 galéria**

**30.518,- Ft/hó + ÁFA** (1.174,- Ft/m2/hó + ÁFA

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A **32961/0/A/1 és 32961/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. alagsor ajtó:1** és **1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. földszint ajtó:1** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiségek költségviselő bérlője **’’HERMES” Általános Fogyasztási- és Értékesítő Szövetkezet Kft.** (székhely:1131 Budapest, Béke utca 137.; cégjegyzékszám: 01-02-051101;adószám: 10037218-2-41; képviseletre jogosult: Viczkó Bertalan) 2023. január 12. napján kelt kérelemmel fordult az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló,Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelete az alábbiakat tartalmazza a bérleti díj átmeneti csökkentésére vonatkozóan:

*„63. § (2) A bérleti díj átmeneti időszakra a bérbeadói jogokat gyakorló döntése alapján különösen az alábbi jogcímeken csökkenthető:*

*b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,*

*(5) A bérbeadó (bérbeadó megbízottja) és a bérlő a kulturális vagy oktatási célra bérbe vett épület, vagy helyiségcsoport éves bérleti díját meghaladó mértékű bérlő által végzett felújítása esetén a 2. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapodhatnak a felújítások hitelt érdemlően igazolt költségeinek a 29. § (3) bekezdésében meghatározott bérleti díj csökkentés mértékétől eltérő mértékű bérleti díjba történő beszámításáról.”*

*„29. §**(1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.*

*(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.”*

Bérlőnek 2023. február 1. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

A bérleményben a bérlő által végzett felújítási munkák bérleti díjba történő beszámítását a 144/2015. (III.25.) számú képviselő- testületi határozat – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről való döntés - 15. pontja támasztja alá.

*„A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén a bérlő által vállalt felújítási kötelezettség alapján a munkák elszámolásával kapcsolatban felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a bérleti díjba történő beszámítással kapcsolatban egyedileg állapodjon meg a bérlővel a bérleti díj maximum 50 %-a erejéig.”*

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége nettó **2.324.100, -Ft**.

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. a határozat elfogadására tesz javaslatot.

**II.**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.**

Helyrajzi szám: **34482**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Milestone Consulting Kft.**

Alapterület: **1688 m2 területű helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2021.04.01.-től** **5 év határozott időre**

Jelenlegi bérleti díja: **2.565.760,- Ft/hó + ÁFA (18.240,- Ft/m2/év + ÁFA)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A **34482** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiségek költségviselő **Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17., cégjegyzékszám: 01-09-945936; adószáma: 22946632-2-42; képviseletre jogosult: Palasics Péter ügyvezető, képviselet módja: önálló) 2023. február 2. napján kelt kérelemmel fordult az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló,Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelete az alábbiakat tartalmazza a bérleti díj átmeneti csökkentésére vonatkozóan:

*„63. § (2) A bérleti díj átmeneti időszakra a bérbeadói jogokat gyakorló döntése alapján különösen az alábbi jogcímeken csökkenthető:*

*b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,*

*(5) A bérbeadó (bérbeadó megbízottja) és a bérlő a kulturális vagy oktatási célra bérbe vett épület, vagy helyiségcsoport éves bérleti díját meghaladó mértékű bérlő által végzett felújítása esetén a 2. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapodhatnak a felújítások hitelt érdemlően igazolt költségeinek a 29. § (3) bekezdésében meghatározott bérleti díj csökkentés mértékétől eltérő mértékű bérleti díjba történő beszámításáról.”*

*„29. §**(1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.*

*(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.”*

Bérlőnek 2023. február 1. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

A bérleményben a bérlő által végzett felújítási munkák bérleti díjba történő beszámítását a 144/2015. (III.25.) számú képviselő- testületi határozat – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről való döntés - 15. pontja támasztja alá.

*„A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén a bérlő által vállalt felújítási kötelezettség alapján a munkák elszámolásával kapcsolatban felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a bérleti díjba történő beszámítással kapcsolatban egyedileg állapodjon meg a bérlővel a bérleti díj maximum 50 %-a erejéig.”*

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége nettó **903.265, - Ft.** Továbbá a helyiség átadásakor a mozgássérült lift nem üzemelt. A Bérlő saját költségén új mozgássérült liftet üzemeltetet be az épületbe, melynek költsége nettó **3.663.269, - Ft.**

**A teljes munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége: 4.566.534, - Ft.**

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. a határozat elfogadására tesz javaslatot.

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága…../2023. (II.14.) határozata a 32961/0/A/1 és 32961/0/A/3 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. alagsor ajtó:1 és 1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. földszint ajtó:1 szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **32961/0/A/1 és 32961/0/A/3** helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. alagsor ajtó:1 és 1077 Budapest, VII. kerület Baross tér 16. földszint ajtó:1** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségviselő bérlője **’’HERMES” Általános Fogyasztási- és Értékesítő Szövetkezet Kft.** (székhely:1131 Budapest, Béke utca 137.; cégjegyzékszám: 01-02-051101;adószám: 10037218-2-41; képviseletre jogosult: Viczkó Bertalan) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 2.324.100, - Ft összegű felújítási költség a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámításra kerüljön a havi nettó bérleti díj 50 %-a erejéig.**

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága…../2023. (II.14.) határozata a 34482 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **34482** helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségviselő bérlője **Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17., cégjegyzékszám: 01-09-945936; adószáma: 22946632-2-42; képviseletre jogosult: Palasics Péter ügyvezető, képviselet módja: önálló) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 4.566.534, - Ft összegű felújítási költség a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámításra kerüljön a havi nettó bérleti díj 50 %-a erejéig.**

Budapest, 2023. február 1.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Aláírási címpéldány ­- HERMES ÁFÉSZ
* Aláírási címpéldány - Milestone Consulting Kft.
* Bérbeszámítási javaslat - HERMES ÁFÉSZ
* Bérbeszámítási javaslat - Milestone Consulting Kft.
* Bérleti szerződés 93 m2 - HERMES ÁFÉSZ
* Bérleti szerződés 151 m2 - HERMES ÁFÉSZ
* Bérleti szerződés - Milestone Consulting Kft.
* Cégkivonat - HERMES ÁFÉSZ
* Cégkivonat - Milestone Consulting Kft.
* Kérelem - HERMES ÁFÉSZ
* Kérelem - Milestone Consulting Kft.
* Lift számla - Milestone Consulting Kft.
* Meghatalmazás - HERMES ÁFÉSZ
* Számla - HERMES ÁFÉSZ
* Számla - Milestone Consulting Kft.
* Tulajdoni lap - Baross tér 16. A1
* Tulajdoni lap - Baross tér 16. A3