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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2025. április 14 - ei rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló 33993/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest VII. kerület, Rózsa utca 38/A. pinceszint. szám alatt lévőnem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**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 Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest VII. kerület, Rózsa utca 38/A. pinceszint.**

Helyrajzi szám: **33993/0/A/1**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **7,08 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Angel & Co. Kft.**

Alapterület: **67 m2 alapterületű utcai földszint**

**13 m2 galéria**

**128 m2 alapterületű udvari pince**

Bérleti jogviszony kezdete: **2023.02.15-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 67 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

**110.550,- Ft/hó + ÁFA** (1.650, - Ft/m2/hó+ÁFA)

13 m2 alapterületű galéria

**11.700, - Ft/hó + ÁFA** (900, - Ft/m2/hó+ÁFA)

128 m2 alapterületű udvari pince

**64.000, - Ft/hó + ÁFA** (500, - Ft/m2/hó+ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A bérleti díj eltér a bérleti szerződésben szereplő összegtől (1. melléklet), mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (2. melléklet) **33993/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1077 Budapest VII. kerület, Rózsa utca 38/A. pinceszint.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Angel & Co. Kft.** (székhely:1077 Budapest, Király utca 69.; cégjegyzékszám: 01-09-884433; adószám: 14007828-2-42; képviseletre jogosult: Klincsok Ildikó ügyvezető) (3. melléklet) 2025. március 20. napján kérelemmel (4. melléklet) fordult az EVIN Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

Bérlőnek 2025. március 26. napjáig nincs bérleti díj tartozása (5. melléklet).

Az EVIN Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége a bérlő által megküldött számlából nettó **1.748.492, -Ft**, (6. melléklet), melynek 27%-os ÁFÁ-val növelt összege bruttó **2.220.585**, - Ft kerül beszámításra.

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:*

*a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,*

***b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,***

*(…)”*

A bérleményben a bérlő által végzett felújítási munkák bérleti díjba történő beszámítását a 144/2015. (III.25.) 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.”*

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága…. /2025. (IV.14.) határozata a 33993/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest VII. kerület, Rózsa utca 38/A. pinceszint. 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** a **33993/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1077 Budapest VII. kerület, Rózsa utca 38/A. pinceszint.** szám alatti 67 m2 utcai földszinti helyiség + 13 m2 galéria + 128 m2 udvari pincehelyiség nem lakás céljára szolgáló helyiség **Angel & Co. Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Király utca 69.; cégjegyzékszám: 01-09-884433; adószám: 14007828-2-42; képviseletre jogosult: Klincsok Ildikó ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **bruttó 2.220.585, - 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:** határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2025. április 2.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. melléklet - Bérleti szerződés
* 2. melléklet - Tulajdoni lap
* 3. melléklet - Aláírásminta, cégkivonat
* 4. melléklet - Kérelem
* 5. melléklet - Egyenlegközlő
* 6. melléklet - Tulajdonosi hozzájárulás, bérbeszámítási javaslat, számla