|  |
| --- |
| **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 33657/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1074 Budapest, Dohány utca 57. lh:2. földszint. szám alatt lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jog átadása 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 Önkormányzata tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó közös kérelem (1. melléklet) érkezett **bérleti jog átadása** tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 57. lh:2. földszint.**

Helyrajzi szám: **33657/0/A/29**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **12,78%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **MTT 2001 Kft. „v.a.”**

Alapterület: **39 m2 alapterületű udvari földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2015.11.01-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **52.284, - Ft/hó + ÁFA (16.087,38** - Ft/m2/év + ÁFA)

Vízóra: vízóra és vízvételi lehetőség nincs a helyiségben

A bérleti díj eltér a szerződésben (2. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (3. melléklet) **33657/0/A/29** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 57. lh:2. földszint.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **MTT 2001 Kft. „v.a.”** (székhely: 1073 Budapest, Osvát utca 11. 1. em. 10. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-712584; adószám: 12721373-2-42; képviseletre jogosult: Yildiz Kerim ügyvezető) (4. melléklet) továbbiakban: **Átadó,** **raktározás** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának Center Hostel Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 57. 2. lház. földszint.; cégjegyzékszám: 01-09-440650; adószám: 32750120-2-42, képviseletre jogosult: Kovács-Oláh Lili ügyvezető ) (5. melléklet) továbbiakban: **Átvevő** részére, **raktározás** tevékenység céljára történő átadása tárgyában 2025. február 19. napján közös kérelmet nyújtottak be társaságunkhoz, mely a mellékletek szerinti dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak 2025. március 28. napján nincs bérleti díj hátraléka. (6. melléklet)

Átvevőnek nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, és nincs fennálló adótartozása Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben(7. melléklet).

A 2025. március 24. napján készült szakértői vélemény (8. melléklet)alapján a helyiség bérleti jog értéke **8.200.000, -Ft**, melynek 50 %-át átruházási díjként a bérleti szerződés megkötése előtt az Átvevő köteles megfizetni Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata számlájára.

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

**39 m2 alapterületű udvari földszinti helyiség**

**59.280, - Ft/hó + ÁFA** (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA)

összegben állapítható meg.

A 144/2015. (III.25.) képviselő-testületi határozat 12) e) pontja alapján udvari elhelyezkedés, illetve egyéb nem főbejárat (kapualj, folyosó) esetén az alap bérleti díj 40%-os csökkentése állapítható meg. Ezt figyelembe véve a tárgyi helyiség bérleti díja:

35.568, - Ft/hó + ÁFA (10.944, - Ft/m2/év + ÁFA)

Tárgyi helyiség jelenlegi, inflációval növelt bérleti díja**:**

**39 m2 alapterületű udvari földszinti helyiség**

**52.284, - Ft/hó + ÁFA (16.087** - Ft/m2/év + ÁFA)

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 177.840, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntési jogkörét (tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 50 millió Ft-ot) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) és (2) bekezdése támasztja alá*:*

*„5.§ (1) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága – a továbbiakban: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság – gyakorolja az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat az alábbi kivételekkel:*

*a) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeknek a gyakorlását magasabb szintű jogszabály a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe utal;*

*b) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeket e rendelet, vagy más önkormányzati rendelet utal a Képviselő-testület, a Képviselő-testület más bizottsága, vagy a polgármester hatáskörébe.*

*(2) A Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat*

*a) a nettó ötvenmillió forint forgalmi értéket meghaladó vagyonelemről, vagy vagyonösszességről - a továbbiakban együtt: vagyonról - rendelkező döntések (tulajdonjog átruházás, bármilyen jogcímen történő hasznosítás, vagyonkezelésbe adás, haszonélvezeti jog alapítása, valamint minden más, nem nevesített jogcímen történő tulajdonosi joggyakorlás, ide nem értve a 24. § (2) bekezdése szerinti ún. nem nevesített tulajdonosi nyilatkozatok megtételét)* *esetében;”*

A bérleti jog átruházásának feltételeit Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 60. § (2) bekezdése, valamint a 64. § (1) bekezdése szabályozza.

*„60. § (2) A bérlővel legkésőbb a bérleti szerződés aláírásakor közölni kell, hogy:*

*a) a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat beszerzése alól;*

*b) a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;*

*c) a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;*

*d) 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.*

*e) a hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie.”*

*„64. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulást nem lehet megtagadni, ha:*

*a) a bérleti jog átruházás kedvezményezettje a 60. § (2) bekezdésében foglaltak tudomásul vételéről nyilatkozik és vállalja az óvadék megfizetését,*

*b) megfelel az 58. § (1) bekezdésében foglaltaknak.*

*c) az átruházás kedvezményezettje a bérbeadó által felkért igazságügyi szakértő által számított bérleti jog forgalmi értékének 50%-át átruházási díjként az önkormányzat számlájára befizette,*

*d) az átruházás kedvezményezettje vállalja, hogy*

*da) az átruházási szerződés kezdetétől számítva, az aktuálisan érvényes négyzetméterenkénti bérleti díjat fizeti, illetve*

*db) az aktuálisan alkalmazott szerződési standardnak megfelelő feltételekkel köti meg a bérleti szerződést.”*

Átvevő megfelel a Rendelet 64. § (1) bekezdésében foglaltaknak, erre tekintettel a helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás nem tagadható meg.

A leendő bérlő óvadékfizetési kötelezettségére vonatkozóan a Rendelet 22. § (1) - (3) bekezdése és 57. § (3) bekezdés c) pontja az irányadó.

*„22. § (1) Jelen rendelet hatályba lépését követően létesített bérleti jogviszony esetében –eltérő rendelkezés hiányában– kötelező szerződéskötési feltétel az óvadék kikötése és megfizetése. Szociális lakbér megállapítása esetén a jogosultság tartama alatt a bérlő mentesül az óvadékfizetési kötelezettség alól. Amennyiben a bérlő költségelvű bérleti szerződéssel rendelkezik, és ennek során válik szociális lakbérre jogosulttá, úgy a szociális lakbér megállapítását követően részére a korábban befizetett óvadékot vissza kell fizetni, vagy rendelkezése szerint annak összege az esedékes lakbérbe beszámítható. Az a bérlő, aki a szociális lakbérre való jogosultságát elveszti és költségelvű lakbér fizetésére válik kötelezetté, a lakbér változás és az óvadékfizetési kötelezettség kiközlését követő 90 napon belül az e rendeletben meghatározottak szerint az óvadék összegét köteles megfizetni.*

*(2) Az óvadék mértéke:*

*b) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege.*

*(3) Az óvadékot - a bérbeadó megbízottja útján- az Önkormányzat erre a célra elkülönített számlájára legkésőbb a bérleti szerződés bérlő általi aláírásáig kell befizetni.”*

*„57. § (3) Amennyiben – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő vállalja az óvadék megfizetését, versenyeztetés mellőzésével a bérbeadói jogok gyakorlójának döntése alapján lehet a 25 millió forintot el nem érő forgalmi értékű helyiségre szerződést kötni az alábbi esetekben:*

*…*

*c) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén.”*

Az óvadékösszeg felhasználhatóságát, illetve visszafizetési módját a Rendelet 22. § (4)-(6) bekezdései tartalmazzák.

*„22. § (4) Az óvadék a bérlő szerződéséből, a mögöttes jogszabályokból bérlőre háruló kötelezettségének nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.*

*(5) Az óvadékot, illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlemény bérbeadónak történő átadását követő 30 napon belül köteles a bérbeadó - vagyonkezelő útján - visszafizetni bérlő részére, amennyiben az a (4) bekezdés szerint még nem került felhasználásra. Az óvadék elszámolásának alapját a (4) bekezdésben foglaltak, valamint a lakás visszaadásakor jegyzőkönyvben megállapított, elmaradt, a bérlő kötelezettségébe tartozó munkák ellenértéke képezi. Az óvadék után a bérlőt nem illeti meg kamat.*

*(6) Az óvadékot meghaladó mértékű bérlőt terhelő helyreállítási költség megfizetésére a bérbeadó megbízottja a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.”*

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

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 33657/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 57. lh:2. földszint. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átadása tárgyában**

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

**1.** **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33657/0/A/29 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 57. lh:2. földszint.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 39 m2 alapterületű udvari földszinti helyiség **Center Hostel Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 57. 2. lház. földszint.; cégjegyzékszám: 01-09-440650; adószám: 32750120-2-42, képviseletre jogosult: Kovács-Oláh Lili ügyvezető ) részére történő bérleti jog átadásához, **raktározás tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre.**

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 177.840, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**52.284, - Ft/hó + ÁFA** (**16.087,38** - Ft/m2/év + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötését megelőzően Bérlő köteles az Önkormányzat számlájára **átruházási díjként 4.100.000, - Ft** összeget megfizetni.

**3.** 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.

**4.** 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.

**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:** 1,2,3. pont tekintetében: 2025. április 14.

4. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 15 nap

5. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 45. naptári nap

Budapest, 2025. április 2.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. melléklet – Közös Kérelem
* 2. melléklet – Bérleti szerződés
* 3. melléklet – Tulajdoni lap
* 4. melléklet – Cégkivonat és Aláírási Címpéldány – MTT 2001 Kft. „v.a.”
* 5. melléklet – Cégkivonat és Aláírás Minta – Center Hostel Kft.
* 6. melléklet – Egyenlegközlő
* 7. melléklet – Nullás adóigazolások
* 8. melléklet – Szakértői vélemény