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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2025. május 21 - ei**

**rendes ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló 33009 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, Hernád utca 3. szám alatt lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jog átadás 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 Képviselő-testület!**

Az alábbi paraméterekkel rendelkező,Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló ingatlanra vonatkozóan bérleti jog átadás iránti kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1078 Budapest, VII. kerület Hernád utca 3.**

Helyrajzi szám: **33009**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Vendéglátó, Idegenforgalmi és Kereskedelmi Baptista Középiskola és Szakiskola**

Alapterület: 1811 m2 föld alapterület, a felépítmény összes beépített területe **5551 m2**

Bérleti jogviszony kezdete: **2004.06.02-től 2014.06.30. határozott időre,**

**2009.12.17-től 2019.06.30. határozott időre,**

**2013.01.15-től 2020.06.30. határozott időre,**

**2016.05.30-tól 2025.06.30. határozott időre**

Tevékenység: **oktatás**

Jelenlegi bérleti díja: **2.931.125 - Ft/hó + ÁFA** (6.336,42,- Ft/m2/hó + ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a Bérlő nevére.

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

A tulajdoni lapon (2. melléklet) **33009** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1078 Budapest, VII. kerület Hernád utca 3.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező 1811 m2 föld alapterület, a felépítmény összes beépített területe **5551 m2** épület bérlője, a **VIK** **Vendéglátó, Turisztikai, Szépészeti Baptista Technikum, Szakképző Iskola és Gimnázium** (székhely: 1078 Budapest, Hernád utca 3.; OM azonosító: 035566; adószám: 18153842-2-42; iskola igazgatója: Kis Zoltán) (3. melléklet) továbbiakban: **Átadó,** **oktatás** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy** (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 34/B.; nyilvántartási szám: 00013/2012-001; adószám: 18264825-1-43, képviseletre jogosult: Dr. Szilágyi Béla) (4. melléklet) továbbiakban: **Átvevő** részére, **oktatás** tevékenység céljára történő átadása tárgyában 2025. április 25. napján kérelmet nyújtottak be társaságunkhoz.(5. melléklet)

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi határozott idejű bérleti szerződés 2025. 06. 30. napjával megszűnik, ezért a Bérbeadó az Átvevővel új bérleti szerződést köt 10 év határozott időre.

Átadónak 2025. április 25. 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).

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint IV. övezeti kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 2.400, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő bérleti díj

**5551 m2 felépítmény összes beépített területe**

**13.322.400, - Ft/hó + ÁFA** (28.800, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

A 151/2025. (IV.29.) képviselő-testületi határozat IV. H. 1-3. és IV. J. 2. pontjai alapján bérleti díj csökkentés állapítható meg.

1. *Kedvezmény civil szervezetek részére, közfeladat ellátására, közérdekű és karitatív célra, utcafronti bejáratú helyiségben csak a teljes épület használatba vétele esetén, vagy csak a IV. övezetben adható.*
2. *Bérleti díjakat csökkentő tényezők a főrendeltetésű helyiség horizontális elhelyezkedése szerint. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az alap helyiségbért vagy attól eltérés esetén a pályázaton megjelölt bérleti díjat.*

**

1. *Bérleti díjakat csökkentő tényezők a főrendeltetésű helyiség vertikális elhelyezkedése szerint. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az alap helyiségbért vagy attól eltérés esetén a pályázaton megjelölt bérleti díjat.*



*„J.2.) Bérleti díjakat csökkentő alárendelt helyiség tényező, a helyiségen belüli alárendelt helyiség részek beszámított alapterület csökkentő szorzója, mely a helyiség vetített alapterületének számítását segíti. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az adott típusú alárendelt helyiség alapterületét, hogy megkapjuk a vetített alapterületet (VAT).”*



Fentieket figyelembe véve a tárgyi helyiség csökkentett bérleti díja:

345,60, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő bérleti díj

**5551 m2 a felépítmény összes beépített területe**

**1.918.426, - Ft/hó + ÁFA** (4.147,2, - Ft/m2/év + ÁFA)

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

**5551 m2 a felépítmény összes beépített területe**

**2.931.125 - Ft/hó + ÁFA (6.336,42,** - Ft/m2/év + ÁFA)

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére nem fizet **óvadékot**.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 18. § szerint:

*„18. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át. Ezen hozzájárulást a bérbeadó abban az esetben adja meg, ha a bérbeadóval szerződő fél vállalja az e rendeletben foglalt szabályok szerinti szerződés megkötését.*

*(2) A bérleti jog átruházásához való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:*

*a) a bérlő nem felel meg a 10. § (3) bekezdés szerinti feltételeknek,*

*b) a kérelem benyújtásakor a bérleti jog átvevőjével szemben fennállnak a 7. § szerinti kizáró okok vagy*

*c) önkormányzati érdekből.*

*(3) Határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időtartamra ruházható át.*

*(4) A bérleti jogot átvevő félnek egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni a bérbeadó részére, amelynek mértéke a bérbeadó által felkért igazságügyi szakértő által számított bérleti jog forgalmi értékének 50-%-a. A hozzájárulási díj a bérleti jogviszony megszűnésekor nem követelhető vissza.*

***(5)******A bérbeadó döntése alapján a bérleti jogot átvevő félnek nem kell hozzájárulási díjat fizetnie, amennyiben a bérleményben kulturális vagy oktatási tevékenységet folytat.***

*(6) A bérleti jog átvevője a helyiséget a helyiségbérleti szerződés megkötését követően, a bérbeadó megbízottja által aláírt jegyzőkönyvben rögzített állapotfelmérés mellett veheti birtokba.*

*(7) A bérlő és a bérleti jog átvevője a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles megkötni. Amennyiben a szerződés aláírására e határidőn belül a bérlőnek vagy a bérleti jog átvevőjének felróható okból nem kerül sor, a bérbeadói hozzájárulás hatályát veszti és a megfizetett hozzájárulási díj sem fizethető vissza.”*

*„7. § Ki van zárva a pályázók köréből:*

*a) aki, vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy a pályázat benyújtását megelőző 2 éven belül rendelkezett önkormányzati helyiségre kötött helyiségbérleti szerződéssel és bérleti jogviszonya a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással szűnt meg,*

*b) aki, vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy Önkormányzati tulajdonra vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy már megszűnt a bérleti jogviszonya kapcsán helyiségbér, használati díj, bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díj, vagy közüzemi – így különösen vízdíj, fűtésdíj, földgázdíj, áramdíj, szemétszállítási díj –, tartozása áll fenn,*

*c) akinek az önkormányzati, vagy az állami adóhatóság felé tartozása áll fenn,*

*d) aki ellen felszámolási eljárás van folyamatban,*

*e) aki végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt áll,*

*f) aki a versenyeztetési kiírást megelőző 3 évben kiírt eljárások során megsértette a versenyeztetési eljárás tisztaságát.”*

*„10.§ (3) A bérlő az önkormányzati helyiségre újabb határozott idejű bérbeadás keretében akkor jogosult, ha:*

*a) helyiségbér-, vagy a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díjtartozása nem áll fenn, és*

*b) közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozása nincs, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött, valamint*

*c) a bérlő a helyiségbérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és maradéktalanul együttműködött bérbeadóval az önkormányzat vonatkozó rendeletei és határozatai kapcsán kezdeményezett szerződés változások érvényesítésében.”*

Átvevő megfelel a Rendelet 7.§ és a 10. § (3) bekezdésében foglaltaknak, erre tekintettel a helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás nem tagadható meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének ......./2025. (V.21.) határozata a 33009 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1078 Budapest, VII. kerület Hernád utca 3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átadása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33009 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a **1078 Budapest, VII. kerület Hernád utca 3.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 1811 m2 föld alapterület, a felépítmény összes beépített területe **5551 m2** épület **Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy** (székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 34/B.; nyilvántartási szám: 00013/2012-001; adószám: 18264825-1-43, képviseletre jogosult: Dr. Szilágyi Béla) részére történő bérleti jog átadásához, **oktatás tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, 10 év határozott időre.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**2.931.125 - Ft/hó + ÁFA (6.336,42, - Ft/m2/év + ÁFA)**,

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

1. 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.
2. a bérlőnek vállalnia kell, hogy a megkötött helyiségbérleti szerződéssel és a módosításokkal megegyező tartalmú, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatokat közjegyző előtt aláírja és annak eredeti példányát a szerződéskötést követő tizenöt napon belül a bérbeadó megbízottjának átadja. A közjegyzői okirat költsége a bérlőt terheli.

**4.** Amennyiben a bérleti szerződést a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **30. naptári napjáig** nem köti meg, a bizottsági határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1,2. pont tekintetében: 2025. május 21.

3. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 15 nap

4. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 30. naptári nap

Budapest, 2025. május 5.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

Előterjesztés mellékletei:

* 1. melléklet - Bérleti szerződés
* 2. melléklet - Tulajdoni lap
* 3. melléklet - Alapító okirat, SzMSz, Működési engedély
* 4. melléklet - Egyházi nyilvántartás, Aláírási címpéldány
* 5. melléklet - Kérelem
* 6. melléklet - Egyenlegközlő
* 7. melléklet - Nemleges adóigazolások