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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2022. december 6 - ai rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetésen kívüli bérbeadása 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 Önkormányzata tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre **bérbevételi kérelem érkezett**.

Tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Bérlemény címe: **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 8. lh: A. fszt.**

**ajtó: R-4.**

Helyrajzi száma:  **34233/0/A/8**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **23,7%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100%**

Tilalmi listán nem szerepel

Bérlő neve: **Üres**

Alapterület: **13 m2 udvari földszint**

Vízóra: **nyilvántartásunk szerint** **nincs** **felszerelve, vízvételi lehetőség**

**nincs**

**Helyiség után Önkormányzat által fizetett közös költség:****250**,- Ft/m2/hó, azaz bruttó **3.250,- Ft/hó.**

**SOL-LIGHT Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 6.; cégjegyzékszám: 01-09-886027; adószám: 14038383-2-42; képviseletre jogosult: Orbán Zoltán ügyvezető, Szetei Krisztián László ügyvezető; képviselet módja: együttes)kérelmet nyújtott be társaságunkhoz, az ingatlan-nyilvántartás szerint a **34233/0/A/8** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 8. lh: A. fszt. ajtó: R-4.** szám alatt található **13 m2** alapterületű udvari földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére **kereskedelem** tevékenység céljából.

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) 57. § (3) bekezdés i) és ia) pontjai szerint a fentinek nevezett helyiség megfelel.

„*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:*

*i) a Károly krt. – Király utca – Erzsébet krt. – Rákóczi út által határolt területen*

*ia) több mint 3 éve üresen álló pince vagy pince szinten lévő, vagy udvari bejáratú helyiségek bérbe adása esetén.”*

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

**I. kategória: 1.920,- Ft/m2/hó +ÁFA**

II. kategória: 1.520,- Ft/m2/hó +ÁFA

III. kategória: 1.120,- Ft/m2/hó +ÁFA

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint az I. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja

1.920,- Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 24.960,- Ft/hó +ÁFA (23.040,- Ft/m2/év + ÁFA).

A határozat 12) e) pontja alapján udvari elhelyezkedés - 40% bérleti díjat állapítja meg, ezt figyelembe véve a fizetendő bérleti díj: 1.152,- Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 14.976,- Ft/hó +ÁFA (13.824,- Ft/m2/év + ÁFA).

A fentiek értelmében a helyiségre fizetendő **bérleti díj** az alábbiak szerint alakul:

**14.976,- Ft/hó +ÁFA (1.152,- Ft/m2/hó + ÁFA)**

A leendő bérlő óvadékfizetési kötelezettségére vonatkozóan a Rendelet 22. § (1)-(3) bekezdése és 57. §-a az irányadó.Így ez a kötelezettség jelen esetben is alkalmazandó, ennek megfelelően a csökkentő-növelő tényezők nélküli három havi bérleti díjnak megfelelő **óvadék** összege: **74.880,- Ft.**

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.) 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 25 millió Ft-ot.

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

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2022. (XII.06.) határozata a 34233/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 8. lh: A. fszt. ajtó: R-4. 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** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **34233/0/A/8 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 8. lh: A. fszt. ajtó: R-4.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló **13 m2** alapterületű udvari földszinti helyiség **SOL-LIGHT Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 6.; cégjegyzékszám: 01-09-886027; adószám: 14038383-2-42; képviseletre jogosult: Orbán Zoltán ügyvezető; képviselet módja:együttes) részére **kereskedelem tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre** bérbeadásra kerüljön az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: 74.880,- Ft

(a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérlő.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**14.976,- Ft/hó +ÁFA (1.152,- 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, 2022. november 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Bérbevételi kérelem
* Cégkivonat
* Aláírási címpéldány
* Nemleges adóigazolások
* Tulajdoni lap