|  |
| --- |
| **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 bérleti jogának átadása 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 vonatkozó kérelem érkezett **bérleti jog átadása** tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 5. földszint.**

Helyrajzi szám: **32980/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **3,37%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Mátyás Frigyesné e.v.**

Alapterület: **32 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.08.10-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 40.173, - Ft/hó + ÁFA (1.255- Ft/m2/hó + ÁFA)

Vízóra: A vízóra a bérlő nevére átírásra került.

A **32980/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 5. földszint.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Mátyás Frigyesné e.v.** (székhely: 2030 Érd, Ágnes utca 93.; nyilvántartási szám: 54827060; adószám: 56193743133) a továbbiakban: **Átadó,**  **fodrászat** tevékenységre bérelt **32 m2**alapterületű nem lakás céljára szolgáló utcai földszinti helyiség **bérleti jogának „Alvinci 6” Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.** (székhely: 1025 Budapest, Kavics utca 21/B.; cégjegyzékszám: 01-09-892096; adószám: 14170986-2-41; képviseletre jogosult: Nguyen Van Tho ügyvezető) a továbbiakban: **Átvevő** részére, **élelmiszer kiskereskedelem** tevékenység céljára történő átadása tárgyában közös kérelmet nyújtottak be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak nincs bérleti díj hátraléka.

Az átadó változatlan feltételekkel adja át a bérleti jogot.

**Fentiek figyelembevételével az előterjesztés a következő jogszabályi hivatkozásokon alapul:**

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.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése támasztja alá.

Az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 25 millió Ft-ot.

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.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 58. § (1) bekezdése, 60. § (2) bekezdése, valamint a 64. § (1) bekezdés a) pontja szabályozza.

*„58. § (1) A versenyeztetési eljárás során bérbevételi ajánlatot tehet a természetes személy és az a szervezet, amely megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet feltételeinek. és*

*a) nincs adók módjára behajtható tartozása, amelyről állami adóhatósági igazolást csatol;*

*b) nyilatkozik, hogy nincs önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan bérleti jogviszonyával kapcsolatos tartozása,*

*c) nem indult ellene felszámolási eljárás,*

*d) nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt*

*e) a versenyeztetési kiírást megelőző 3 évben kiírt eljárások során nem sértette meg a versenyeztetési eljárás tisztaságát,*

*f) gazdálkodó szervezet esetén a c) és d) pontban foglaltakat 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat bemutatásával igazolja.*

*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.”*

Átvevő megfelel a Rendelet 64. § (1) bekezdés a) pontjában 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:*

*a.) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,*

*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.”*

Így ez a kötelezettség jelen esetben is alkalmazandó, ennek megfelelően a csökkentő-növelő tényezők nélküli három havi bérleti díjnak megfelelő **óvadék** összege: **120.519, - 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.

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. az alábbi határozatot javasolja elfogadásra.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága......./2022. (XII.06.) határozata a 32980/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 5. 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 **32980/0/A/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 5. földszint.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 32 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség **bérleti jogának „Alvinci 6” Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft.** (székhely: 1025 Budapest, Kavics utca 21/B.; cégjegyzékszám: 01-09-892096; adószám: 14170986-2-41; képviseletre jogosult: Nguyen Van Tho ügyvezető) részére **élelmiszer kiskereskedelem tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre történő átadásához** az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére **óvadékként: 120.519, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérlő.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**40.173, - Ft/hó + ÁFA** (1.255- 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 a 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 bérlő a helyiség birtokbavételétől számított 60 napon belül hitelt érdemlően igazolni köteles bérbeadó felé hitelesített mellékvízmérő meglétét a helyiségben. A hitelesített vízmérő hitelt érdemlő igazolásáig a bérlő víz- csatornadíj átalányt köteles fizetni.

**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.** 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.

**6.**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 Átvevő általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2022. november 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Megállapodás - Bethlen Gábor utca 5. A/2
* Bérleti jog átadásra irányuló kérelem – Mátyás Frigyesné e.v.
* Bérleti szerződés – Mátyás Frigyesné e.v.
* Egyéni vállalkozók nyilvántartása – Mátyás Frigyesné e.v.
* Nemleges adóigazolások – Alvinci 6. Kft.
* Tulajdoni lap - Bethlen Gábor utca 5. A/2
* Cégkivonat – Alvinci 6. Kft.
* Aláírás-minta – Alvinci 6. Kft.
* Közmű igazolás – Mátyás Frigyesné e.v.