|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  dr. Halmai GyulaEVIN 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 helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása |

**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 Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása tárgyában kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Rózsa utca 13. földszint**

Helyrajzi szám: **33803/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **18,54 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **SWEET FRUITS SHOP Kft.**

Alapterület: **62 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.01.26-tól** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **94.240,- Ft/hó + ÁFA** (1.520,- Ft/m2/hó + ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A **33803/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Rózsa utca 13. földszint** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség költségviselő bérlője **SWEET FRUITS SHOP Kft.** (székhely:1077 Budapest, Rottenbiller utca 35. I. em. 4/A.; cégjegyzékszám: 01-09-391752;adószám: 27480780-2-42; képviseletre jogosult: Farkas Angéla ügyvezető) 2022. november 3. napján kelt kérelemmel fordult az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

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:*

*b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,*

*(5) A bérbeadó (bérbeadó megbízottja) és a bérlő a kulturális vagy oktatási célra bérbe vett épület, vagy helyiségcsoport éves bérleti díját meghaladó mértékű bérlő által végzett felújítása esetén a 2. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapodhatnak a felújítások hitelt érdemlően igazolt költségeinek a 29. § (3) bekezdésében meghatározott bérleti díj csökkentés mértékétől eltérő mértékű bérleti díjba történő beszámításáról.”*

*„29. §**(1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.*

*(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.”*

Bérlőnek 2022. november 23. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

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

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége nettó **834.170, -Ft**.

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 33803/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Rózsa utca 13. földszint szám alatti 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 az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33803/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Rózsa utca 13. földszint** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség költségviselő bérlője **SWEET FRUITS SHOP Kft.** (székhely:1077 Budapest, Rottenbiller utca 35. I. em. 4/A.; cégjegyzékszám: 01-09-391752;adószám: 27480780-2-42; képviseletre jogosult: Farkas Angéla ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 834.170, - 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:** azonnal

Budapest, 2022. november 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Kérelem
* Bérleti szerződés
* Cégkivonat
* Tulajdoni lap
* Bérbeszámítási javaslat
* Számlák
* Tulajdonosi hozzájárulás
* Érintésvédelmi nyilatkozat