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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. szeptember 17 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló 33314/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, Nefelejcs utca 45. földszint. ajtó: U/1.szám alatt lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony meghosszabbítása 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.**

**Tisztelt Bizottság!**

Az alábbi paraméterekkel rendelkező**,** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez (1. sz. melléklet).

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 45.** **földszint. ajtó: U/1.**

Helyrajzi szám: **33314/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **19,88 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **VI-VII Vállalkozásfejlesztési Kamara és Ipartestület Segítő Kft.**

Alapterület: 94 m2 alapterületből bérelt

**48 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.08.03-tól 5 év határozott időre**

Tevékenység: **iroda és mosoda**

Jelenlegi bérleti díja: **65.952,- Ft/hó + ÁFA (1.374,-Ft/m2/hó)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a Bérlő nevére.

A tulajdoni lapon (2. sz. melléklet) szereplő alapterület eltér a bérleti szerződésben szereplő alapterülettől.

A bérleti díj eltér a szerződésben (3. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A **33314/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 45. földszint. ajtó: U/1.** szám alatti fenti paraméterekkel rendelkező helyiséget a **VI-VII Vállalkozásfejlesztési Kamara és Ipartestület Segítő Kft.** (4. sz. melléklet)(székhely: 1078 Budapest, Nefelejcs utca 44. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-918409; adószám: 21110214-2-42.; képviseletre jogosultak: Kelemen Huba; képviselet módja: önálló (5. sz. melléklet)) 2022.08.03-tól 5 év határozott időre bérli.

Bérlő 2024. július 17. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre arra vonatkozóan, hogy a helyiséget két évig nem tudta használni a közüzemi órák hiányossága miatt. Kéri, hogy a bérleti szerződésben foglalt 5 éves határozott idejű bérleti jogviszony **2024. augusztus 1-től kezdődjön,** így abérleti szerződésetovábbi **2 év határozott idővel meghosszabbításra kerüljön 2029. július 31. napjáig.**

Bérlőnek közmű tartozása nem áll fent (6. sz. melléklet), nincs 12 hónapnál régebben lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, illetve Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben nincs fennálló adótartozása (7. sz. melléklet) és 2024. augusztus 30-ig nincs bérleti díj hátraléka (8. sz. melléklet).

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015. (III.25.) Képviselő-testületi határozat - Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről való döntés - szabályozza.

A határozat 9) pontja szerinti alap bérleti díjak:

Kiemelt kategória: 2.320,- Ft/m2/hó +ÁFA

1. kategória: 1.920,- Ft/m2/hó +ÁFA
2. kategória: 1.520,- Ft/m2/hó +ÁFA
3. kategória: **1.120,- Ft/m2/hó +ÁFA**

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint a III. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.120, -Ft/m2/hó + ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

48 m2 utcai földszinti helyiség

**53.760, - Ft/hó + ÁFA (13.440, -Ft/m2/év + ÁFA)**

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

48 m2 utcai földszinti helyiség

**65.952, - Ft/hó + ÁFA** (1.374, - Ft/m2/hó + ÁFA).

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 rendelete 60. § (3) - (4), 61.§ (3) és a 62.§ (5) bekezdése rendelkezik a bérleti szerződésről és annak módosításáról.

*„60.§ (3) A szerződés módosítására vonatkozó bérlői igény elbírálása során a bérbeadó bérbeadói ellenajánlatában foglalt feltételek elfogadásához kötheti a szerződés módosítását.*

*(4) A bérleti szerződés addig nem módosítható, amíg a bérlő nem igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn, kivéve, ha tartozása megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglalt kötelezettségeinek szerződésszerűen eleget tesz.”*

*„61.§ (3) A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam egy év, de legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az öt éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb tíz év.”*

*„62.§ (5) A határozott időre megkötött bérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére a bérleti szerződés fennállása alatt a 60. § (3) és a 61. § (3) bekezdésére figyelemmel meghosszabbítható.*

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 ....../2024. (IX. 17.) határozata a 33314/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 45. földszint. ajtó: U/1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában**

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

1. **hozzájárul** a **33314/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 45. földszint. ajtó: U/1.** szám alatti épületben, 48 m2 alapterületű utcai földszintinem lakás céljára szolgáló helyiség, **VI-VII Vállalkozásfejlesztési Kamara és Ipartestület Segítő Kft.** (székhely: 1078 Budapest, Nefelejcs utca 44. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-918409; adószám: 21110214-2-42.; képviseletre jogosultak: Kelemen Huba; képviselet módja: önálló) Bérlő **határozott időtartamú bérleti jogviszonyának 2 évvel történő meghosszabbításához 2029. július 31. napjáig.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

48 m2 utcai földszinti helyiség

**65.952, - Ft/hó + ÁFA** (1.374, - Ft/m2/hó + ÁFA),mely összeg évente a KSH által megállapított

infláció mértékével emelkedik.

**2.** Bérlővel a bérleti szerződés módosítás csak akkor köthető meg, ha a szervezet megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági feltételeknek.

**3.** Amennyiben a bérleti szerződés módosítást a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **45. naptári napjáig** nem köti meg, a képviselő-testületi határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1. esetében 2024. szeptember 17.

2-3. pont esetében a határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2024. szeptember 4.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. sz. melléklet - Kérelem
* 2. sz. melléklet - Tulajdoni lap
* 3. sz. melléklet - Bérleti szerződés
* 4. sz. melléklet - Cégkivonat
* 5. sz. melléklet - Aláírási-minta
* 6. sz. melléklet - Közmű igazolások
* 7. sz. melléklet - Nullás adóigazolások
* 8. sz. melléklet - Egyenlegközlő