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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2025. február 3 - ai rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiségcsere tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**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 helyiségre helyiségcsere kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 41. földszint. ajtó: U2.**

Helyrajzi szám:**33346/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **18,38 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **PR PRESS Kft.**

Alapterület:  **83 m2, ebből 21 m2 udvari földszint**

Bérleti jogviszony kezdete: **2016.06.01-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja:  **16.595,71, - Ft/hó + ÁFA (790,27, -Ft/m2/hó)**

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

A tulajdoni lapon (2. melléklet) **33346/0/A/3 helyrajzi** **számon** nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 41. földszint ajtó: U2.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **PR PRESS Kft.** (székhely:1131 Budapest, Násznagy u. 26/A II. em. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-662388;adószám: 12283783-2-41; képviseletre jogosult: Székely Imre (3. melléklet)) a tárgyi nem lakás céljára szolgáló 21 m2 alapterületű udvari földszinti helyiséget Erzsébetváros újság, Erzsébetváros kártyakatalógus és egyéb lakossági kiadványok raktározása és terjesztése tevékenységre bérli.

Bérlő 2024. december 3. napon kérelemmel (4. melléklet) fordult az EVIN Nonprofit Zrt.-hez, melyben helyiségcserét igényel.

Bérlőnek közmű tartozása nem áll fent, 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 (5. melléklet) és 2025. január 20-ig nincs bérleti díj hátraléka (6. melléklet).

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 helyiségcserére vonatkozóan:

*56. § A helyiségeket a következő jogcímeken lehet bérbe adni:*

*a) Az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletben meghatározottak szerint, versenyeztetési eljárás alapján,*

*b) előbérleti jog;*

*c) másik helyiség biztosításáról való megállapodás;*

***d)******helyiségcsere****;*

*e) a bérleti jog átruházása esetén, ha ahhoz a bérbeadó hozzájárult,*

*f) versenyeztetési eljárás nélkül, jelen rendelet felhatalmazása alapján,*

*g) másik helyiség vagy lakás csatolásával a jelen rendelet 46-47. §-ai alkalmazásával.*

*h) egyedi elbírálás alapján annak a jogcím nélküli jóhiszemű használónak, aki igazolja, hogy a helyiségben legalább 6 hónapja gazdasági tevékenységet folytat és a helyiséget jóhiszeműen vette birtokba.*

*68. § (1) Ha a bérlő a helyiség visszaadása mellett csere helyiséget kér, a cserehelyiség falajánlása és bérbe adása során a rendelet 55-58. §-a alkalmazandó.*

**A csereingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:**

Cím: **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 21. ajtó: G-1.**

Helyrajzi szám: **33321/0/A/6**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **25,32 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Üres**

Alapterület: **17 m2 udvari földszint**

Vízóra: **nincs**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről szóló 144/2015. (III.25.) képviselő-testületi határozat 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**

A tulajdoni lapon (7. melléklet) **33321/0/A/6 helyrajzi** **számon** nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 21. ajtó: G-1.** 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** **19.040, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

A Képviselő-testület 144/2015. (III.25.) határozatának 12.) e) pontja alapján udvari elhelyezkedés, illetve egyéb nem főbejárat (kapualj, folyosó) esetén az alap bérleti díj 40%-os csökkentése állapítható meg,

Ezt figyelembe véve a fizetendő bérleti díj:

672,- Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 11.424, - Ft/hó +ÁFA (8.064, - Ft/m2/év + ÁFA).

**Tárgyi helyiség bérleti díja:**

17 m2 alapterületű utcai földszinti helyiségre

**11.424, - Ft/hó +ÁFA** (672, - 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: **57.120, - 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 fentiekre tekintettel 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…./2025. (II.03.) határozata a 33321/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 21. ajtó: G-1. nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról helyiségcserével**

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

1. **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33346/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 41. földszint. ajtó: U2.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **PR PRESS Kft.** (székhely:1131 Budapest, Násznagy u. 26/A II. em. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-662388;adószám: 12283783-2-41; képviseletre jogosult: Székely Imre) részére az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33321/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 21. ajtó: G-1.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség **raktározás** **tevékenység céljára, határozatlan időre történő bérbeadásához helyiségcserével az alábbi feltételek mellett:**

A bérlő a szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként 57.120, - Ft (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettség

**11.424, - Ft/hó +ÁFA** (672, - Ft/m2/hó + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

1. felkéri az EVIN Nonprofit Zrt.-t a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges intézkedések megtételére.
2. a bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint ha az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve ha 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. kötelezi bérlőt a helyiség birtokbavételétől számított 60 napon belül hitelesített mellékvízmérő felszereltetésére a helyiségben. A bérlő a mérő felszerelését hitelt érdemlően igazolni köteles bérbeadó felé; a mérő felszereléséig 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 a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiség kiürítéséért.
5. a bérlemény birtokbaadásának feltétele, hogy a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés leadásának napjától számított 15 napon belül az 1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 41. földszint. ajtó: U2**.** szám alatti helyiség kiürített állapotban visszavételre kerül.
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:** 1. pont tekintetében: 2025. február 3.

2. pont tekintetében: 2025. február 3.

3. pont tekintetében: 2025. február 3.

4. pont tekintetében: a birtokbavételtől számított 60 nap

5. pont tekintetében: a bérleti szerződés megkötését követő 15 nap

6. pont tekintetében: a közjegyzői okirat leadását követő 15 nap

7. pont tekintetében: a hozzájárulás bérlői kézhezvételétől számított 45. naptári nap

Budapest, 2025. január 22.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. melléklet – Bérleti szerződés
* 2. melléklet – Tulajdoni lap - Dembinszky utca 41.
* 3. melléklet – Cégkivonat, aláírásminta
* 4. melléklet – Kérelem
* 5. melléklet – Nemleges adóigazolások
* 6. melléklet – Egyenlegközlő
* 7. melléklet – Tulajdoni lap - Dembinszky utca 21.