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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2022. november 15 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása 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 határozatok 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 helyiségekben végzett felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása tárgyában kérelmek érkeztek az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

**I.**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Király utca 51. földszint**

Helyrajzi szám: **34100/0/A/71**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **15,81 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **ROSSMANN Magyarország Kft.**

Alapterület: **416 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **1996.02.01-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **957.432,- Ft/hó + ÁFA**

A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A **34100/0/A/71** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Király utca 51. földszint** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség költségviselő bérlője **ROSSMANN Magyarország Kft.** (székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8.; cégjegyzékszám: 13-09-088090;adószám: 11149769-2-44; képviseletre jogosult: Németh Kornél ügyvezető; képviselet módja: együttes) 2022. augusztus 22. 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,”*

*„(3) Ha a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs céljára szolgáló helyiség bejárata előtt az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a helyiség megközelítését harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérlő kérelmére a bérleti díj legfeljebb ötven százalékkal mérsékelhető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. A mérsékelt bérleti díj összege ugyanakkor nem lehet kisebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség összege. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó vagy a bérbeadó megbízottja hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.”*

*„(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 2. 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 igazságügyi szakértői vélemény igazolása alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége kerekítve nettó **23.300.000, -Ft**.

**II.**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/1.**

**1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/2.**

Helyrajzi szám: **34544/2/A/2, 34544/2/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **50,69%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **VinOporto Kft.**

Alapterület: **28 m2 utcai földszinti helyiség**

**26 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2019.09.26-tól** **5 év** **határozott időre**

Jelenlegi bérleti díja: 28 m2 utcai földszinti helyiség

**42.560,- Ft/hó + ÁFA** (18.240,- Ft/m2/év + ÁFA)

26 m2 utcai földszinti helyiség

**39.520,- Ft/hó + ÁFA** (18.240,- Ft/m2/év + ÁFA)

A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A **34544/2/A/2** és **34544/2/A/3** helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/1.** és az **1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/2.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiségek költségviselő bérlője **VinOporto Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Dob utca 63. mfszt. A1.; cégjegyzékszám: 01-09-937518;adószám: 22652636-2-42; képviseletre jogosult: Radics Béla ügyvezető) 2022. október 21. 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.

A két utcai földszinti helyiség külön albetéttel rendelkezik, de a helyiségek egybe vannak nyitva.

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,”*

*„(3) Ha a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs céljára szolgáló helyiség bejárata előtt az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a helyiség megközelítését harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérlő kérelmére a bérleti díj legfeljebb ötven százalékkal mérsékelhető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. A mérsékelt bérleti díj összege ugyanakkor nem lehet kisebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség összege. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó vagy a bérbeadó megbízottja hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.”*

*„(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 2. 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 **1.138.865,-Ft**.

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. a határozatok elfogadására tesz javaslatot.

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …../2022. (XI.15.) határozata a 34100/0/A/71 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Király utca 51. 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 **34100/0/A/71** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Király utca 51. földszint** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség költségviselő bérlője **ROSSMANN Magyarország Kft.** (székhely: 2225 Üllő, Zsaróka út 8.; cégjegyzékszám: 13-09-088090;adószám: 11149769-2-44; képviseletre jogosult: Németh Kornél ügyvezető; képviselet módja: együttes) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 23.300.000, - 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

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …../2022. (XI.15.) határozata a 34544/2/A/2 és 34544/2/A/3 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/1. és 1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekben 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 **34544/2/A/2** és **34544/2/A/3** helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/1.** és az **1072 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 34. földszint ajtó:U/2.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségviselő bérlője **VinOporto Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Dob utca 63. mfszt. A1.; cégjegyzékszám: 01-09-937518;adószám: 22652636-2-42; képviseletre jogosult: Radics Béla ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 1.138.865, - 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 3.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Kérelem - ROSSMANN Magyarország Kft.
* Bérleti szerződés – ROSSMANN Magyarország Kft.
* Cégkivonat - ROSSMANN Magyarország Kft.
* Tulajdoni lap - Király utca 51. A/71
* Szakértői vélemény – Király utca 51. A/71
* Bérleti szerződés - VinOporto Kft.
* Cégkivonat - VinOporto Kft.
* Tulajdoni lap – Rákóczi út 34. A/2
* Tulajdoni lap – Rákóczi út 34. A/3
* Bérbeszámítási javaslat - Rákóczi út 34. A/2, A/3
* Számlák - Rákóczi út 34. A/2, A/3
* Kérelem - VinOporto Kft.
* Tulajdonosi hozzájárulás - ROSSMANN Magyarország Kft.
* Tulajdonosi hozzájárulás - VinOporto Kft.