|  |
| --- |
| **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 helyiségre 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 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 helyiségek bérlői bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtottak be.

**I.**

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 8. földszint ajtó: Ü-1.**

Helyrajzi szám: **33407/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **26,47 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Mihálku Balázs e.v.**

Alapterület: **20 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.11.09-től 2 év határozott időre**

Tevékenység: **kulturális alkotói tevékenység (hangjáték és vers felvétele, karitatív jellegű, alacsony létszámú közösségi foglalkozás fiatal alkotóknak)**

Jelenlegi bérleti díja: **24.800,- Ft/hó + ÁFA (14.880,-Ft/m2/év)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a Bérlő nevére.

A **33407/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 8. földszint ajtó: Ü-1.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező utcai földszinti helyiséget **Mihálku Balázs e.v.** (székhely: 1091 Budapest. Mihálkovics utca 16. 1. em. 12/A ajtó; nyilvántartási szám: 54525122; adószám: 55808341143) 2020.11.09-től 2 év határozott időre bérli.

Bérlő 2022. október 5. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, bérleti jogviszony további 2 évvel való meghosszabbításának tárgyában.

Bérlőnek 2022. november 2-ig bérleti díj tartozása nincs.

**Fentiek figyelembe vételével 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) a 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.

*„5. § (1) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága – a továbbiakban: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság – gyakorolja az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat az alábbi kivételekkel:*

*a) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeknek a gyakorlását magasabb szintű jogszabály a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe utal;*

*b) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeket e rendelet, vagy más önkormányzati rendelet utal a Képviselő-testület, a Képviselő-testület más bizottsága, vagy a polgármester hatáskörébe.”*

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 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 legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb 15 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.”*

**II.**

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1074 Budapest, VII. kerület Hársfa utca 25. földszint**

Helyrajzi szám: **33709/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **9,67 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Szent Efrém Közhasznú Alapítvány**

Alapterület: **93 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.11.11-től 5 év határozott időre**

Tevékenység: **próbaterem, kulturális centrum, iroda**

Jelenlegi bérleti díja: **158.100,- Ft/hó + ÁFA (20.400,-Ft/m2/év)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a Bérlő nevére.

A **33709/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Hársfa utca 25. földszint** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező utcai földszinti helyiséget a **Szent Efrém Közhasznú Alapítvány** (székhely:1115 Budapest, Tétényi köz 9. 1./1.; nyilvántartási száma: 01-01-0011290;adószám: 18204766-2-43; képviseletre jogosult: Bubnó Tamás kuratóriumi tag) 2020.11.11-től 5 év határozott időre bérli.

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága az 549/2022.(IX.09.) számú határozatával hozzájárult, hogy a helyiség költségviselő bérlője Szent Efrém Közhasznú Alapítvány által az ingatlan felújítására fordított nettó 9.700.000,-Ft összegű felújítási költség a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámításra kerüljön a havi nettó bérleti díj 50%-a erejéig.

Bérlő 2022. október 24. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, bérleti jogviszony további 10 évvel való meghosszabbításának tárgyában, tekintettel arra, hogy a Bérlő az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházást végzett a helyiségben.

Bérlőnek 2022. november 2-ig bérleti díj tartozása nincs.

**Fentiek figyelembe vételével 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) a 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.

*„5. § (1) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága – a továbbiakban: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság – gyakorolja az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat az alábbi kivételekkel:*

*a) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeknek a gyakorlását magasabb szintű jogszabály a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe utal;*

*b) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeket e rendelet, vagy más önkormányzati rendelet utal a Képviselő-testület, a Képviselő-testület más bizottsága, vagy a polgármester hatáskörébe.”*

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 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 legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb 15 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.”*

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

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2022. (XI.15.) határozata a 33407/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 8. földszint ajtó: Ü-1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** a **33407/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Dembinszky utca 8. földszint ajtó: Ü-1.** szám alatti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 20 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, **Mihálku Balázs e.v.** (székhely: 1091 Budapest, Mihálkovics utca 16. 1. em. 12/A ajtó; nyilvántartási szám: 54525122; adószám: 55808341143) Bérlő részére **2 év** **határozott időre történő bérbeadásához.**

**2.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, 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.

**3.** 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 kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2022. (XI.15.) határozata a 33709/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület Hársfa utca 25. földszint alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** a **33709/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Hársfa utca 25. földszint** szám alatti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 93 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, a **Szent Efrém Közhasznú Alapítvány** (székhely:1115 Budapest, Tétényi köz 9. 1./1.; nyilvántartási száma: 01-01-0011290;adószám: 18204766-2-43; képviseletre jogosult: Bubnó Tamás kuratóriumi tag) Bérlő **határozott időtartamú bérleti szerződés időtartamának 2025. november 10-től történő 10 évvel való meghosszabbításához.**

**2.** A bérleti szerződés egyéb pontjait nem érintő – módosításához hozzájárul azzal a feltétellel, hogy a bérlő a bérleti szerződés módosításáig igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

**3.** Amennyiben a bérleti szerződésmódosítást a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **45. naptári napjáig** nem köti meg, a bizottsági határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2022. november 3.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Kérelem – Mihálku Balázs e.v.
* Bérleti szerződés - Mihálku Balázs e.v.
* Egyéni Vállalkozók Nyilvántartása - Mihálku Balázs e.v.
* Tulajdoni lap – Dembinszky utca 8. A/2
* Kérelem – Szent Efrém Közhasznú Alapítvány
* Bérleti szerződés - Szent Efrém Közhasznú Alapítvány
* Civil szervezetek névjegyzéke - Szent Efrém Közhasznú Alapítvány
* 549/2022.(IX.09.) PKB határozat – Szent Efrém Közhasznú Alapítvány
* Szakértői vélemény – Hársfa utca 25. A/3
* Tulajdoni lap – Hársfa utca 25. A/3