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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. június 18 - ai rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszonyának 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 Zártkörűen Működő Részvénytársasághoz (1. sz. melléklet).

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 14.**

Helyrajzi szám:**34194**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Chococafe Kft.**

Alapterület: 1559m2 alapterületből

**30 m2 utcai földszinti helyiséget bérel**

Bérleti jogviszony kezdete: **2014.10.01-től 5 év határozott időre,**

**2016.10.17-től 10 év határozott időre módosítva**

Tevékenység: **Magyar iparművészeti bolt (hungarikumok, delikátesz termékek kereskedelme) és „hentesüzlet helyi fogyasztással”**

Jelenlegi bérleti díja: **101.548,- Ft/hó + ÁFA** (3.385, - Ft/m2/hó + ÁFA)

Vízóra: vízóra nincs a helyiségben, vízvételi lehetőség van

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 **34194** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 14.** szám alatti fenti paraméterekkel rendelkező helyiséget a **Chococafe Kft.** (székhely: 1073 Budapest, Akácfa utca 59. fszt..; cégjegyzékszám: 01-09-998589; adószám: 13769435-2-42.; képviseletre jogosult: Sólyom Emőke, ügyvezető) (4. sz. melléklet) 2014.10.01-től 5 év határozott időre bérli. A 947/2016.(10.17.) PKB határozat (5. sz. melléklet) alapján az 5 éves határozott idő 10 évre módosult.

Bérlő 2024. április 2. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, bérleti jogviszony **további 5 évvel történő meghosszabbításának** tárgyában. A bérleti jogviszony a 947/2016.(10.17) PKB határozat alapján 2024.09.30-án megszűnik.

Bérlőnek közmű tartozása nem áll fent (6. sz. melléklet). Valamint 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. május 31-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 az I. övezet kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.920, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

30 m2 utcai földszinti helyiség

**57.600, - Ft/hó + ÁFA** (23.040, -Ft/m2/év + ÁFA)

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

30 m2 utcai földszinti helyiségre:

**101.548, - Ft/hó + ÁFA** (40.619, -Ft/m2/év + ÁFA)

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 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. (VI.18) határozata a 34194 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 14. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában**

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

1. **hozzájárul** a **34194** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 14.** szám alatti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 30 m2 alapterületű ingatlan nem lakás céljára szolgáló helyiség, **Chococafe Kft.** (székhely: 1073 Budapest, Akácfa utca 59. fszt..; cégjegyzékszám: 01-09-998589; adószám: 13769435-2-42.; képviseletre jogosult: Sólyom Emőke, ügyvezető) Bérlő **határozott időtartamú bérleti jogviszonyának 2024. október 1-től további 5 évvel való meghosszabbításához.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

30 m2 utcai földszinti helyiségre:

**101.548, - Ft/hó + ÁFA** (3.885, - 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:** határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

1.,2. pontok tekintetében: 2024. június 18.

3. pont tekintetében: határozat Bérlő általi kézhezvételét követő 45. naptári nap

Budapest, 2024. június 5.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. sz. melléklet – Kérelem
* 2. sz. melléklet – Tulajdoni lap
* 3. sz. melléklet – Bérleti szerződések
* 4. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírás minta
* 5. sz. melléklet – PKB határozat
* 6. sz. melléklet – Közmű igazolások
* 7. sz. melléklet – Nullás Adóigazolások
* 8. sz. melléklet – Egyenlegközlő