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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2025. június 16 - ai rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság 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 helyiségben végzett felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása tárgyában kérelem érkezett az EVIN Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint ajtó:U/2.**

Helyrajzi szám: **34466/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **14,41 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **MARONI-X Kft.**

Alapterület: **15 m2 alapterületű utcai földszinti** **helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2024.04.02-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 15 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

**27.072,- Ft/hó +ÁFA** (1.804,8 Ft/m2/hó+ÁFA)

Vízóra: vízóra és vízvételi lehetőség nincs

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

A tulajdoni lapon (2. melléklet ) **34466/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint ajtó:U/2.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjea **MARONI-X Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; adószám: 12098800-2-41; cégjegyzékszám:01-09-465775; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás ügyvezető) (3. melléklet) 2025. május 28. napján kérelemmel (4. melléklet) fordult az EVIN Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

Bérlőnek 2025. május 30. napjáig nincs bérleti díj tartozása (5. melléklet).

Az EVIN Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége a bérlő által megküldött számlákból nettó **735.000,-Ft**, (6. melléklet). melynek 27%-os ÁFÁ-val növelt összege bruttó **838.950**,- Ft kerül beszámításra. (A mérnöki tevékenységről szóló 350.000,- Ft értékű számla Áfa-mentes.)

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 8/2025. (II.19.) önkormányzati rendelete 17. § (1) bekezdésében foglaltak szerint:

*„17. § (1) Amennyiben a bérlő előzetes bérbeadói hozzájárulás és erre vonatkozó külön megállapodás alapján:*

*a) a helyiség értékét növelő beruházást, vagy*

*b) az épület központi berendezéseinek a helyiségben lévő részei vagy a helyiségben lévő egyedi fűtőberendezés üzemképessé tételére vagy pótlására, cseréjére vonatkozó munkát, vagy*

*c) egyéb, a rendeltetésszerű használat biztosításához indokolt, a helyiség értékét növelő beruházást végez el a helyiségben,*

*a bérlő kérelme esetén, a bérbeadó a bérlő igazolt, és a bérbeadó által elfogadott bruttó beruházási érték legfeljebb 100%-át a bérbeadó jóváhagyását követő hónaptól a havonta esedékes bruttó helyiségbérbe egyenlő részletekben, legfeljebb annak 50%-a erejéig beszámítja.”*

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…. /2025. (VI.16.) határozata a 34466/0/A/3** **helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint. ajtó:U/2. 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 **hozzájárul** ahhoz, hogy a **34466/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint ajtó: U/2.** szám alatti, 15 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a **MARONI-X Kft., mint bérlő** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; adószám: 12098800-2-41; cégjegyzékszám:01-09-465775; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **bruttó 838.950,- 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: határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2025. június 3.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. melléklet – Bérleti szerződés
* 2. melléklet – Tulajdoni lap
* 3. melléklet – Cégkivonat és Aláírás minta
* 4. melléklet – Kérelem
* 5. melléklet – Egyenlegközlő
* 6. melléklet – Tulajdonosi hozzájárulás - Bérbeszámítási javaslat - Számlák