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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2024. április 24 - ei**

**rendes ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló 34482 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, Wesselényi utca 17. szám alatt lévő nem lakás céljára szolgáló ingatlan albérletbe adása 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 Képviselő-testület**!

Az alábbi paraméterekkel rendelkező, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló ingatlanra vonatkozóan 2024. március 20. napon albérletbe adás iránti kérelem (1.sz. melléklet) érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.**

Helyrajzi szám: **34482**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Milestone Consulting Kft.**

Alapterület: **1688 m2 alapterületű ingatlan**

Bérleti jogviszony kezdete: **2021.04.01-től** **5 év** **határozott időre**

**2026.04.01-től 10 év határozott időre**

Jelenlegi bérleti díja: 1688 m2 alapterületű ingatlan

**2 937 795,2 - Ft/hó +ÁFA** (1740,4, - Ft/m2/hó+ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A bérleti díj eltér a bérleti szerződésben (2. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (3. sz. melléklet) **34482** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló **1688 m2**alapterületű ingatlan bérlője **Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-945936; adószám: 22946632-2-42; képviseletre jogosult: Palasics Péter ügyvezető, képviselet módja: önálló) (4. sz. melléklet) továbbiakban: **Bérlő**, a tárgyi nem lakás céljára szolgáló ingatlant oktatási és tehetségfejlesztési tevekénységre bérli.

Bérlő 2024. március 20. napon kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, melyben kéri, hogy a fent megnevezett nem lakás céljára szolgáló ingatlanból 180 m2 alapterületű utcai földszinti részt az **Impact HUB Kft**. (székhelye: 1053 Budapest, Ferenciek tere 2. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-191905; adószám: 24962175-2-41; képviseletre jogosult: Bedőné Pál Beatrix ügyvezető, képviselet módja: önálló)(5. sz. melléklet) **Albérlő** részére, **közösségi irodai szolgáltatás** tevékenység céljára történő albérletbe adásra kerüljön.

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. március 22-ig nincs bérleti díj hátraléka (8. sz. melléklet).

**Albérlőnek** 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 (9. sz. melléklet).

A Képviselő-testület döntési jogkörét (tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke meghaladja a nettó 50 millió Ft-ot) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése támasztja alá*.*

*„5. § (2) A Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat*

*a) a nettó ötvenmillió forint forgalmi értéket meghaladó vagyonelemről, vagy vagyonösszességről – a továbbiakban együtt: vagyonról – rendelkező döntések (tulajdonjog átruházás, bármilyen jogcímen történő hasznosítás, vagyonkezelésbe adás, haszonélvezeti jog alapítása, valamint minden más, nem nevesített jogcímen történő tulajdonosi joggyakorlás, ide nem értve a 24. § (2) bekezdése szerinti ún. nem nevesített tulajdonosi nyilatkozatok megtételét) esetében;”*

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 rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 65.§-a alapján:

*„65. § (1) A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) és (2) bekezdései alapján a helyiség maximum 50%-a adható albérletbe a PKB vagy a Képviselő-testület támogató döntése esetén akkor, ha az albérlő tevékenysége azonos a bérlő tevékenységével vagy kiegészíti azt.*

*(2) Olyan albérleti szerződéshez adható hozzájárulás, melynek időtartama nem terjed túl a bérlő szerződésének időtartamán.*

*(3) A hozzájárulás feltétele:*

*a) a bérlő köteles a hozzájárulás időpontjától háromszoros bérleti díj megfizetésére, az albérletbe adott terület vonatkozásában*

*b) az albérlő köteles az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríteni és elhagyni anélkül, hogy a bérbeadóval szemben bármilyen igényt támasztana, továbbá készfizető kezességet vállal a bérlő bérbeadó felé fennálló bérleti díj és egyéb díjfizetési tartozására vonatkozólag.*

*(4) A helyiség használatra történő átengedéséhez kizárólag az (1) bekezdésben meghatározott jogcímen lehet hozzájárulni.*

*(5) A Bizottság döntésében a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott, bérlő által fizetendő emelt bérleti díj megállapításától a bérbeadó abban az esetben tekinthet el, amennyiben az albérlő társadalmi közérdekű (pl. oktatási, kulturális, szociális, egészségügyi) tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget és az albérleti díj nem haladja meg a mindenkor hatályos, a bérlő által az albérletbe adott ingatlanra fizetendő helyiség bérleti díjat.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról *szóló* 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése szerint:

„*42.§ (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.”*

Fentieken túlmenően a Budapest Főváros Erzsébetváros Önkormányzata és a Milestone Consulting Kft. között létrejött bérleti szerződés 14. pontja akként rendelkezik, *hogy „A Bérlő a bérleményt kizárólag oktatási és tehetségfejlesztési tevékenység, valamint a bérleti szerződés mellékletét képező szakmai pályázatban leírt céloknak megfelelően használhatja – a továbbiakban rendeltetésszerű használat- a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához,* ***különösen a bérlemény albérletbe adásához – a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.”***

Albérlő megfelel a Rendelet 65.§ (5) bekezdésében foglaltaknak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …. /2024. (IV.24.) határozata a 34482 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló ingatlan albérletbe adása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt:

1. hogy **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint **34482** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló **1688 m2** ingatlan bérlője, **a Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17., cégjegyzékszám: Cg.01-09-945936; adószáma: 22946632-2-42; képviseletre jogosult: Palasics Péter ügyvezető , képviselet módja: önálló) az oktatási és tehetségfejlesztési tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló ingatlanból 180 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló utcai földszinti rész az **Impact HUB Kft**. (székhelye: 1053 Budapest, Ferenciek tere 2. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-191905; adószám: 24962175-2-41; képviseletre jogosult: Bedőné Pál Beatrix ügyvezető, képviselet módja: önálló) **Albérlő** részére**,** **közösségi irodai szolgáltatás** tevékenység céljára **albérletbe adásra kerüljön**.
2. az 1. pontban meghatározott Albérlő az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve a Bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti, és a bérbeadóval szemben semmiféle igényt nem támaszt, továbbá készfizető kezességet vállal a Bérlő bérbeadó felé fennálló bérleti díj és egyéb díjfizetési tartozására vonatkozólag.
3. az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló ingatlan** bérleti díja változatlan marad, mivel az albérlő társadalmi közérdekű tevékenységet folytat.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1., 2., 3.pont tekintetében 2024. április 24.

Budapest, 2024. március 28.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1.sz. melléklet - Kérelem
* 2.sz. melléklet - Bérleti szerződések - Milestone Consulting Kft.
* 3.sz. melléklet - Tulajdoni lap
* 4.sz. melléklet - Aláírás - minta, cégkivonat - Milestone Consulting Kft.
* 5.sz. melléklet - Aláírás - minta, cégkivonat - Impact HUB Kft.
* 6.sz. melléklet - Közmű igazolások - Milestone Consulting Kft.
* 7.sz. melléklet - Nemleges adóigazolások - Milestone Consulting Kft.
* 8.sz. melléklet - Egyenlegközlő
* 9.sz. melléklet - Nemleges adóigazolások - Impact HUB Kft.