|  |
| --- |
| **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 33479/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1071 Budapest, Damjanich utca 46. szám alatt lévő 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:**

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 helyiségben végzett felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása tárgyában 2024. március 27. napon kérelem (1. sz. melléklet) érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1071 Budapest, VII. kerület Damjanich utca 46. földszint.**

Helyrajzi szám: **33479/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **7,24 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Arkki Hungary Kft.**

Alapterület: **81 m2 utcai földszinti helyiség**

**78 m2 galéria**

Bérleti jogviszony kezdete: **2023.09.13-tól** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **81 m2** **utcai** földszinti helyiség

**98.120,15 - Ft/hó +ÁFA** (1211,35 - Ft/m2/hó+ÁFA)

**78 m2 galéria**

**53.019,37 - Ft/hó +ÁFA** (679,73 - 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) **33479/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Damjanich utca 46. földszint.** szám alattinem lakás céljára szolgáló **81 m2**alapterületű utcai földszinti + **78 m2**galéria helyiség bérlője **Arkki Hungary Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 46.; cégjegyzékszám: 01-09-179828; adószám: 24740652-2-42; képviseletre jogosult: Lipcsei Gábor ügyvezető) (4. sz. melléklet), tulajdonosi hozzájárulást (5. sz. melléklet) kapott a helyiségben történő értéknövelő beruházáshoz és kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

A Bérlő nyilatkozott, hogy a felújítás során beszerelt fűtő-hűtő klíma berendezéseket a bérleti szerződés lejártát követően az épületben hagyja, azokról lemond (1. 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 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:*

*a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,*

***b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,*** *…”*

*„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 2024. március 26. napjáig nincs bérleti díj tartozása (6. sz. melléklet).

A bérleményben a bérlő által végzett felújítási munkák bérleti díjba történő beszámítását a 144/2015. (III.25.) 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. által felkért igazságügyi szakértő szakvéleménye (7. sz. melléklet) alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége nettó **15.810.000, -Ft.**

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 33479/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1071 Budapest, VII. kerület Damjanich utca 46. szám alatt lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33479/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1071 Budapest, VII. kerület Damjanich utca 46.** nem lakás céljára szolgáló **81 m2**alapterületű utcai földszinti + **78 m2**galéria helyiség bérlője **Arkki Hungary Kft.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 46.; cégjegyzékszám: 01-09-179828; adószám: 24740652-2-42; képviseletre jogosult: Lipcsei Gábor ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 15.810.000, - 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:** határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2024. április 2.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Előterjesztés mellékletek:

* 1. sz. melléklet - Kérelem, lemondó nyilatkozat
* 2. sz. melléklet - Bérleti szerződés
* 3. sz. melléklet - Tulajdoni lap
* 4. sz. melléklet - Aláírás - minta, cégkivonat
* 5. sz. melléklet - Tulajdonosi hozzájárulás
* 6. sz. melléklet - Egyenlegközlő
* 7. sz. melléklet - Igazságügyi szakértői vélemény