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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2023. január 23 - ai rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átadása 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.**

|  |
| --- |
| **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 Önkormányzata tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó kérelem érkezett **bérleti jog átadása** tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 3. földszint.**

Helyrajzi szám: **32979/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **27,54%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Keleti 2002 Kft.**

Alapterület: **35 m2 alapterületű udvari földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.02.24-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **23.520, - Ft/hó + ÁFA** (672,- Ft/m2/hó + ÁFA)

Vízóra: **nyilvántartásunk szerint** **nincs** **felszerelve, vízvételi lehetőség**

**nincs**

A **32979/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 3. földszint** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Keleti 2002 Kft.** (székhely: 1037 Budapest Máramaros út 62/A; cégjegyzékszám: 01-09-704019; adószám: 12799563-2-41; képviseletre jogosult: Szalai Katalin ügyvezető) a továbbiakban: **Átadó, raktározás, hűtőkamra** tevékenységre bérelt **35 m2**alapterületű nem lakás céljára szolgáló udvari földszinti helyiség **bérleti jogának PLANINVEST Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 1021 Budapest, Nyéki út 21.; cégjegyzékszám: 01-09-161813; adószám: 10670941-2-41; képviseletre jogosult: Burger Károly ügyvezető) a továbbiakban: **Átvevő** részére, **raktározás** tevékenység céljára történő átadása tárgyában közös kérelmet nyújtottak be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak nincs bérleti díj hátraléka.

Az átadó változatlan feltételekkel adja át a bérleti jogot.

**Fentiek figyelembevételével 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) 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.

Az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 25 millió Ft-ot.

A bérleti jog átruházásának feltételeit Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 58. § (1) bekezdése, 60. § (2) bekezdése, valamint a 64. § (1) bekezdés a) pontja szabályozza.

*„58. § (1) A versenyeztetési eljárás során bérbevételi ajánlatot tehet a természetes személy és az a szervezet, amely megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet feltételeinek. és*

*a) nincs adók módjára behajtható tartozása, amelyről állami adóhatósági igazolást csatol;*

*b) nyilatkozik, hogy nincs önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan bérleti jogviszonyával kapcsolatos tartozása,*

*c) nem indult ellene felszámolási eljárás,*

*d) nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt*

*e) a versenyeztetési kiírást megelőző 3 évben kiírt eljárások során nem sértette meg a versenyeztetési eljárás tisztaságát,*

*f) gazdálkodó szervezet esetén a c) és d) pontban foglaltakat 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat bemutatásával igazolja.*

*60. § (2) A bérlővel legkésőbb a bérleti szerződés aláírásakor közölni kell, hogy:*

*a) a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat beszerzése alól;*

*b) a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;*

*c) a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;*

*d) 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.*

*e) a hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie.*

*64. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulást nem lehet megtagadni, ha:*

*a) a bérleti jog átruházás kedvezményezettje a 60. § (2) bekezdésében foglaltak tudomásul vételéről nyilatkozik és vállalja az óvadék megfizetését,*

*b) megfelel az 58. § (1) bekezdésében foglaltaknak.”*

Átvevő megfelel a Rendelet 64. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak, erre tekintettel a helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás nem tagadható meg.

A nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat - Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú 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 a III. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.120, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

**39.200, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

A határozat 12. e) pontja alapján udvari elhelyezkedés ill.egyéb nem főbejárat (kapualjból, folyósóról): - 40% bérleti díjat állapítja meg, ezt figyelembe véve a fizetendő bérleti díj: 672,- Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 23.520,- Ft/hó +ÁFA (8.064, - Ft/m2/év + ÁFA).

**Tárgyi helyiség bérleti díja:**

35 m2 alapterületű udvari földszinti helyiségre

**23.520, - Ft/hó + ÁFA** (672, - Ft/m2/hó + ÁFA)

A leendő bérlő óvadékfizetési kötelezettségére vonatkozóan a Rendelet 22. § (1) - (3) bekezdése és 57. § (3) bekezdés c) pontja az irányadó.

*„22. § (1) Jelen rendelet hatályba lépését követően létesített bérleti jogviszony esetében –eltérő rendelkezés hiányában– kötelező szerződéskötési feltétel az óvadék kikötése és megfizetése. Szociális lakbér megállapítása esetén a jogosultság tartama alatt a bérlő mentesül az óvadékfizetési kötelezettség alól. Amennyiben a bérlő költségelvű bérleti szerződéssel rendelkezik, és ennek során válik szociális lakbérre jogosulttá, úgy a szociális lakbér megállapítását követően részére a korábban befizetett óvadékot vissza kell fizetni, vagy rendelkezése szerint annak összege az esedékes lakbérbe beszámítható. Az a bérlő, aki a szociális lakbérre való jogosultságát elveszti és költségelvű lakbér fizetésére válik kötelezetté, a lakbér változás és az óvadékfizetési kötelezettség kiközlését követő 90 napon belül az e rendeletben meghatározottak szerint az óvadék összegét köteles megfizetni.*

*(2) Az óvadék mértéke:*

*a.) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege,*

*b) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege.*

*(3) Az óvadékot - a bérbeadó megbízottja útján- az Önkormányzat erre a célra elkülönített számlájára legkésőbb a bérleti szerződés bérlő általi aláírásáig kell befizetni.*

*57. § (3) Amennyiben – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő vállalja az óvadék megfizetését, versenyeztetés mellőzésével a bérbeadói jogok gyakorlójának döntése alapján lehet a 25 millió forintot el nem érő forgalmi értékű helyiségre szerződést kötni az alábbi esetekben:*

*…*

*c) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén.”*

Így ez a kötelezettség jelen esetben is alkalmazandó, ennek megfelelően a csökkentő-növelő tényezők nélküli három havi bérleti díjnak megfelelő **óvadék** összege: **117.600, - Ft.**

Az óvadékösszeg felhasználhatóságát, illetve visszafizetési módját a Rendelet 22. § (4)-(6) bekezdései tartalmazzák.

*„22. § (4) Az óvadék a bérlő szerződéséből, a mögöttes jogszabályokból bérlőre háruló kötelezettségének nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.*

*(5) Az óvadékot, illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlemény bérbeadónak történő átadását követő 30 napon belül köteles a bérbeadó - vagyonkezelő útján - visszafizetni bérlő részére, amennyiben az a (4) bekezdés szerint még nem került felhasználásra. Az óvadék elszámolásának alapját a (4) bekezdésben foglaltak, valamint a lakás visszaadásakor jegyzőkönyvben megállapított, elmaradt, a bérlő kötelezettségébe tartozó munkák ellenértéke képezi. Az óvadék után a bérlőt nem illeti meg kamat.*

*(6) Az óvadékot meghaladó mértékű bérlőt terhelő helyreállítási költség megfizetésére a bérbeadó megbízottja a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.”*

A Képviselő-testület 50/2018. (II.14.) számú határozatával 2018. évre meghatározott lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvek D.) 2) pontja az irányadó, melyet a Képviselő-testület 66/2019. (III.12.) számú határozatával hatályában fenntartott.

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

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága......./2023. (I.23.) határozata a 32979/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 3. földszint szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átadása tárgyában**

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

**1.** **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerint a **32979/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Bethlen Gábor utca 3. földszint** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 35 m2 alapterületű udvari földszinti helyiség **bérleti jogának PLANINVEST Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 1021 Budapest, Nyéki út 21.; cégjegyzékszám: 01-09-161813; adószám: 10670941-2-41; képviseletre jogosult: Burger Károly ügyvezető) részére **raktározás tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre történő átadásához** az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően a PLANINVEST Ingatlanforgalmazó Kft. az Önkormányzat részére **óvadékként: 117.600, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**23.520, - Ft/hó + ÁFA** (672,- Ft/m2/hó + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint ha az Önkormányzat, mint tulajdonos a 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.** A bérlemény birtokbaadásának feltétele, hogy a bérlő - saját költségén kiállított - közjegyzői okiratban vállaljon kötelezettséget a bérleti szerződésben foglaltak teljesítéséért, valamint bérbeadói felmondás esetén a helyiség kiürítéséért.

**4.** Bérlővel a bérleti szerződés csak akkor köthető meg, ha a szervezet megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átláthatósági feltételeknek.

**5.** 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 Átvevő általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. január 11.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Bérleti jog átadásra irányuló kérelem – Keleti 2002 Kft
* Bérleti szerződés – Keleti 2002 Kft.
* Cégkivonat – Keleti 2002 Kft.
* NAV Nemleges adóigazolás – PLANINVEST Kft.
* Önkormányzat Nemleges adóigazolás – PLANINVEST Kft.
* Tulajdoni lap - Bethlen Gábor utca 3. A/3
* Cégkivonat – PLANINVEST Kft.
* Aláírás-minta – PLANINVEST Kft.