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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. október 17 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség beszámítása fennálló bérleti díj hátralék 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 Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség beszámítása fennálló bérleti díj hátralék, továbbá részletfizetési kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: R2. 1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: U1**

Helyrajzi szám: **34144/0/A/2**

**34144/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **73,76 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Bakering International Kft.**

Alapterület: **96 m2 udvari pince**

**68 m2 utcai földszinti helyiség**

**60 m2 galéria**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.08.03.-tól határozatlan időre (udvari pince)**

**2017.01.01.-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **96 m2 udvari pince**

**57.150, - Ft/hó + ÁFA (595, - Ft/m2/hó + ÁFA)**

**68 m2 utcai földszinti helyiség**

**172.728, - Ft/hó + ÁFA (**2.540, - Ft/m2/hó + ÁFA)

**60 m2 galéria**

**104.273, - Ft/hó + ÁFA (**1.778, - Ft/m2/hó + ÁFA)

A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A bérleti díj eltér a szerződésben szereplő összegtől, mert a bérleti díj évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A **34144/0/A/2 és 34144/0/A/3** helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: R2** és **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: U1** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiségek bérlője **Bakering International Kft.** (székhely:1072 Budapest, Dob utca 38; cégjegyzékszám: 01-09-280574: adószám: 25531567-2-42; képviseletre jogosult: Thomann Bence Tamás ügyvezető) 2017.01.01. jogviszony kezdettel határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre.

Bérlő 2023. szeptember 27. napján kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, melyben kéri a 2017. február 20-án készült igazságügyi szakértői vélemény igazolása alapján elvégzett felújítási munkálatok költségének beszámítását a nem vitatott bérleti díj hátralékból. Az igazságügyi szakértő által megállapított felújítási költség összege kerekítve nettó **7.100.000, - Ft.**

ABérlő 2017-ben kérte a felújítási költség beszámítását, ezért készült szakértői vélemény a felújításról, azonban a Bizottság elé előterjesztés nem készült.

A fennmaradó bérleti díj hátralékot 6 havi részletfizetéssel kívánja kiegyenlíteni.

A Bérlőnek 2023. szeptember 28. napjáig **8.402.278, - Ft** nem vitatott bérleti díj hátralékot továbbá **370.054, - Ft** kamatot tartunk nyilván, **összesen 8.772.332, - Ft** tartozás áll fenn, mely a felújítási költség összegéből kerül levonásra.

A fennmaradó bérleti díj hátralék összege **1.672.332, - Ft,** melyneka6 hónap havonkénti részlete **278.722**, - Ft, mely összeghez az aktuális kamat hozzászámításra kerül.

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:*

*b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,*

*(3) „Ha a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs céljára szolgáló helyiség bejárata előtt, az épületen vagy munka, vagy az épületen végzett munka a helyiség megközelítését harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérlő kérelmére a bérleti díj legfeljebb ötven százalékkal mérsékelhető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. A mérsékelt bérleti díj összege ugyanakkor nem lehet kisebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség összege. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó vagy a bérbeadó megbízottja hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.”*

A bérleményben a bérlő által végzett felújítási munkák bérleti díjba történő beszámítását a 144/2015.(III.25.) sz. 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.”*

A részletfizetési kérelem elbírálásáról és a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntési jogköréről a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelet 32.§-arendelkezik.

*„32. § A bérlő, vagy a jogcímnélküli lakáshasználó kérelmére a bérleti, illetve a használati díj hátralékra és annak kamatira, amennyiben a hátralék összege az 500 ezer forintot és a késedelem a 6 hónapot nem haladja meg, a bérbeadó megbízottja legfeljebb 12 havi részletfizetési megállapodást jogosult kötni a kötelezettel, amelyet a polgármester felhatalmazása alapján ír alá. Ettől eltérő összegű tartozás, késedelem és részletfizetési kérelem esetében a Bizottság a bérbeadó megbízottja, vagy a jegyző – a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egysége, vagy az önkormányzat e feladat ellátásra kijelölt intézménye útján tett – javaslata alapján dönt, legfeljebb 36 havi részletfizetési idő alkalmazásával. A kamat mértéke megegyezik a Ptk. szerinti, pénztartozás esetére megállapított kamat mértékével.”*

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntési jogkörét a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása szabályairól szóló 11/2012.(III.26.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése támasztja alá:

*„5. §* (*1) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága – a továbbiakban: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság – gyakorolja az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat az alábbi kivételekkel:*

*a) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeknek a gyakorlását magasabb szintű jogszabály a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe utal;*

*b) azon tulajdonosi jogkörök, amelyeket e rendelet, vagy más önkormányzati rendelet utal a Képviselő-testület, a Képviselő-testület más bizottsága, vagy a polgármester hatáskörébe”*

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. a határozat elfogadására tesz javaslatot.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága …/2023. (X.17.) határozata a 34144/0/A/2 és 34144/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: R2 és 1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: U1 szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzett felújítási költség beszámítása fennálló bérleti díj hátralék tárgyában**

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

**1.** **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **34144/0/A/2** és **34144/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38. -1 emelet ajtó: R2** és **1072 Budapest, VII. kerület Dob utca 38.** **-1 emelet ajtó:U1** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Bakering International Kft.** (székhely:1072 Budapest, Dob utca 38; cégjegyzékszám: 01-09-280574: adószám: 25531567-2-42; képviseletre jogosult: Thomann Bence Tamás ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 7.100.000,- Ft összeg beszámításra kerül a bérleti díj hátralékba, a fennmaradó 1.672.332,- Ft** bérleti díj hátralék kiegyenlítése 6 havi egyenlő részletben **278.722,- Ft/hó** részletfizetéssel teljesül, mely összeghez az aktuális kamat hozzászámításra kerül.

**2.** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt**,** hogy a határozat 1. pontjában foglalt, tartozás 6 havi részletben történő kiegyenlítéséhez kizárólag abban az esetben járul hozzá, amennyiben az **Bakering International Kft.** saját költségén **közjegyzői okiratba foglalva tartozáselismerő nyilatkozatot tesz**, egyúttal vállalva a fentiek szerinti tartozás megfizetését.

**3.** Amennyiben a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül a megállapodás nem kerül aláírásra, a jelen határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. október 4.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Aláírásminta
* Bérleti szerződés A2
* Bérleti szerződés A3
* Cégkivonat
* Egyenlegközlő
* Igazságügyi szakértői vélemény
* Kamatos folyószámla
* Kérelem
* Tulajdoni lap – Dob utca 38. A2
* Tulajdoni lap – Dob utca 38. A3