|  |
| --- |
| **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 helyiség bérleti díj csökkentés 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 helyiségre bérleti díj csökkentés tárgyában kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Dob utca 103. pinceszint ajtó: 1.**

Helyrajzi szám:**33840/0/A/1**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **17,65 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Annaházi Katalin e.v. és Virág Péter e.v.**

Alapterület: **120 m2 utcai pincehelyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.05.25-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja:  **104.424,- Ft/hó + ÁFA** (870,2 Ft/m2/hó + ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

Helyiség után Önkormányzat által fizetett közös költség: **308,- Ft/m2/hó**, azaz bruttó **36.960, - Ft/hó.**

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

Bérlőnek 2023. szeptember 29. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

A **33840/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Dob utca 103. pinceszint ajtó: 1.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség költségviselő bérlője **Annaházi Katalin e.v.** (székhely:1141 Budapest, Fischer István utca 144. 1/7.; nyilvántartási szám: 55956994;adószám: 57335061-1-42;) és **Virág Péter e.v.** (székhely:1203 Budapest, Téglagyártó utca 18. fszt./10.; nyilvántartási szám: 55608330;adószám: 56905544-1-43;) 2023. szeptember 27. napján kelt kérelemmel fordult az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiség után fizetett bérleti díj csökkentését, a 2023. augusztus 3. napon készült igazságügyi szakértői véleményre hivatkozva.

Az igazságügyi szakértői szakvélemény megállapította, hogy: a „*helyiség nem elégíti ki az épületekkel kapcsolatban támasztott állagvédelmi, tartóssági, szárazsági, egészségügyi, energetikai, gazdaságossági, használati és esztétikai szempontokat*„

A bérlő saját költségén törekszik arra, hogy a pincehelyiséget száraz, használatra alkalmas állapotba hozza, ennek érdekében beszereltetett egy készüléket, ami segíti a helyiség párátlanítását, ezáltal a penészesedést megszünteti. A fentiekre tekintettel Társaságunk javasolja a bérleti díj 50%-os csökkentését.

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:*

*c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt,…”*

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 33840/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1077 Budapest, VII. kerület Dob utca 103. pinceszint ajtó: 1.** **szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj csökkentésének 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 **33840/0/A/1** helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Dob utca 103. pinceszint ajtó: 1.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség költségviselő bérlője **Annaházi Katalin e.v.** (székhely:1141 Budapest, Fischer István utca 144. 1/7.; nyilvántartási szám: 55956994;adószám: 57335061-1-42;) és **Virág Péter e.v.** (székhely:1203 Budapest, Téglagyártó utca 18. fszt./10.; nyilvántartási szám: 55608330;adószám: 56905544-1-43;) által a helyiség után **fizetendő bérleti díj 50%-os csökkentésre kerüljön a havi nettó bérleti díj összegéből határozatlan ideig vagy amíg a helyiség használatra alkalmassá válik.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**52.212,- Ft/hó +ÁFA (435,1,- Ft/m2/hó + ÁFA),**

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

1. Amennyiben a határozat kézhezvételétől számított 45 napon belül a bérleti szerződés módosítás 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:

* Bérleti szerződés
* Igazságügyi szakértői vélemény
* Kérelem
* Egyéni vállalkozó nyilvántartási lap - Annaházi Katalin e.v.
* Egyéni vállalkozó nyilvántartási lap - PéterVirág Péter e.v.
* Tulajdoni lap – Dob utca 103. A1