|  |
| --- |
| **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 2023. december 6 - ai**

**rendes ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogviszonyának meghosszabbítása 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 határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az alábbi paraméterekkel rendelkező**,** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtottak be az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

**I.**

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 26. földszint.**

Helyrajzi szám: **34282/2/A/1**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **11,16 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.**

Alapterület: **131 m2 utcai földszinti helyiség**

**136 m2 udvari pincehelyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2019.01.10-től 5 év határozott időre**

Tevékenység: **kereskedelmi**

Jelenlegi bérleti díja: **131 m2 utcai földszinti helyiség**

**307.489,75,- Ft/hó + ÁFA (2.347,25,-Ft/m2/hó)**

**136 m2 udvari pincehelyiség**

**77.860,- Ft/hó + ÁFA (572,5,-Ft/m2/hó)**

összesen: **385 349,75,- Ft/hó + ÁFA (1.443,26,-Ft/m2/hó)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a Bérlő nevére.

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

A **34282/2/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 26. fsz.,** fenti paraméterekkel rendelkező utcai földszinti helyiséget az **EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.** (székhely: 1028 Budapest, Muhar utca 46.; cégjegyzékszám: 01-09-924734; adószám: 14890361-2-41; képviseletre jogosult: Nagy Zsolt János ügyvezető) 2019.01.10-től 5 év határozott időre bérli.

Bérlő 2023. október 11. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, bérleti jogviszony további 5 évvel való meghosszabbításának tárgyában.

Bérlőnek 2023. november 21-ig bérleti díj tartozása nincs.

A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015.(III.25.) 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 II. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

131 m2 utcai földszinti helyiség

**199.120, - Ft/hó + ÁFA (18.240, -Ft/m2/év + ÁFA)**

136 m2 udvari pincehelyiség

**206.720, - Ft/hó + ÁFA (18.240, -Ft/m2/év + ÁFA)**

A határozat 12) f); pontja alapján udvari pince elhelyezkedés - 70% bérleti díjat állapítja meg, ezt figyelembe véve a fizetendő bérleti díj: 456,- Ft/m2/hó + ÁFA, azaz 62.016,- Ft/hó + ÁFA (5.472,- Ft/m2/év + ÁFA)

131 m2 utcai földszinti helyiség

**199.120, - Ft/hó + ÁFA (18.240, -Ft/m2/év + ÁFA)**

136 m2 udvari pincehelyiség

**62.016, - Ft/hó + ÁFA (5.472, -Ft/m2/év + ÁFA)**

**Tárgyi helyiség jelenlegi, inflációval növelt bérleti díja:**

131 m2 utcai földszinti helyiség

**307.489,75, - Ft/hó + ÁFA (2.347,25, -Ft/m2/hó + ÁFA)**

136 m2 udvari pincehelyiség

**77.860, - Ft/hó + ÁFA (572,5, -Ft/m2/hó + ÁFA)**

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

„*Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges a bérbeadások intenzitásának növelése, illetve a többszöri eredménytelen pályázatot követően a bérbeadás útján hasznosíthatatlannak minősülő helyiségek pályázati úton történő elidegenítése, illetve a bérlők részére történő elidegenítés volumenének növelése.”*

A Képviselő-testület döntési hatásköre 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. § (2) bekezdésén alapul.

*„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.”*

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 60. § (3) - (4), 61.§ (3) és a 62.§ (5) bekezdése rendelkezik a bérleti szerződésről és annak módosításáról.

*„60.§ (3) A szerződés módosítására vonatkozó bérlői igény elbírálása során a bérbeadó bérbeadói ellenajánlatában foglalt feltételek elfogadásához kötheti a szerződés módosítását.*

*(4) A bérleti szerződés addig nem módosítható, amíg a bérlő nem igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn, kivéve, ha tartozása megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglalt kötelezettségeinek szerződésszerűen eleget tesz.”*

*„61.§ (3) A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam egy év, de legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az öt éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb tíz év.”*

*„62.§ (5) A határozott időre megkötött bérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére a bérleti szerződés fennállása alatt a 60. § (3) és a 61. § (3) bekezdésére figyelemmel meghosszabbítható.*

**II.**

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **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: **537 m2 kivett, irodaház**

**Bérelt terület 1688 m2 épület**

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

Tevékenység: **oktatási és tehetségfejlesztési**

Jelenlegi bérleti díja: **2.937.795,- Ft/hó + ÁFA (1.740, -Ft/m2/hó+ÁFA)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

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

A **34482** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17. szám alatti,** fenti paraméterekkel rendelkező utcai földszinti helyiséget a **Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-945936; adószám: 22946632-2-42; képviseletre jogosult: Palasics Péter, ügyvezető) bérli 2021. 04. 01-től 5 év határozott időre.

A **Milestone Consulting Kft.** 2023. november 17. napján a bérleti szerződésben foglaltak szerint kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbításának tárgyában. A bérleti szerződés 5. pontja alapján, a bérlet tartalma 5 éves határozott időre szól, amely maximum 15 évre meghosszabbítható, amennyiben Bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyított jelentős, legalább az egy éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházást végez el, úgy a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb 15 év lehet.

Az épületben végzett, illetve tervezett további fejlesztésekre, felújításokra tekintettel a bérlő kéri a bérleti jogviszony meghosszabbítását 10 évvel.

Bérlő egy egész épületet bérel. Folyamatosan újítja fel az épület helyiségeit. Újonnan megnyitották az utcai bejáratot, tárgyaló termet alakítottak ki, a működő képtelen mozgáskorlátozott lift helyett új liftet szereltettek fel.

Bérlőnek 2023. november 21-ig bérleti díj tartozása nincs.

A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015.(III.25.) 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 II. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

**2.565.760, - Ft/hó + ÁFA** (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

**Tárgyi helyiség jelenlegi, inflációval növelt bérleti díja:**

**2.937.795, - Ft/hó + ÁFA (1.740, -Ft/m2/hó+ÁFA)**

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

„*Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges a bérbeadások intenzitásának növelése, illetve a többszöri eredménytelen pályázatot követően a bérbeadás útján hasznosíthatatlannak minősülő helyiségek pályázati úton történő elidegenítése, illetve a bérlők részére történő elidegenítés volumenének növelése.”*

A Képviselő-testület döntési hatásköre 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. § (2) bekezdésén alapul.

*„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.”*

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 60. § (3) - (4), 61.§ (3) és a 62.§ (5) bekezdése rendelkezik a bérleti szerződésről és annak módosításáról.

*„60.§ (3) A szerződés módosítására vonatkozó bérlői igény elbírálása során a bérbeadó bérbeadói ellenajánlatában foglalt feltételek elfogadásához kötheti a szerződés módosítását.*

*(4) A bérleti szerződés addig nem módosítható, amíg a bérlő nem igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn, kivéve, ha tartozása megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglalt kötelezettségeinek szerződésszerűen eleget tesz.”*

*„61.§ (3) A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam egy év, de legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az öt éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb tíz év.”*

*„62.§ (5  A határozott időre megkötött bérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére a bérleti szerződés fennállása alatt a 60. § (3) és a 61. § (3) bekezdésére figyelemmel meghosszabbítható.*

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

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének ....../2023. (XII.06.) határozata a 34282/2/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 26. fsz. alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

**1. hozzájárul** a **34282/2/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 26. fsz. a**latti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 131 m2 alapterületű utcai földszinti és 136 m2 udvari pince nem lakás céljára szolgáló helyiség, **EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.** (székhely: 1028 Budapest, Muhar utca 46.; cégjegyzékszám: 01-09-924734; adószám: 14890361-2-41; képviseletre jogosult: Nagy Zsolt János ügyvezető) Bérlő **határozott időtartamú bérleti szerződése időtartamának 2024. január 10-től történő 5 évvel való meghosszabbításához.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

131 m2 utcai földszinti helyiség tekintetében

**307.489,75,- Ft/hó + ÁFA (2.347,25,-Ft/m2/hó + ÁFA)**

136 m2 udvari pincehelyiség tekintetében

**77.860,- Ft/hó + ÁFA (572,5,-Ft/m2/hó + ÁFA),** mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés egyéb pontjait nem érintő – módosításához hozzájárul azzal a feltétellel, hogy a bérlő a bérleti szerződés módosításáig igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

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

**4.** Amennyiben a bérleti szerződés módosítást a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **45. naptári napjáig** nem köti meg, a képviselő-testületi határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

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

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XII.06.) határozata a 34482 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony hosszabbítása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-Testülete úgy dönt, hogy

**1. hozzájárul** a **34482** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Wesselényi utca 17.** szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 537 m2 területű kivett épületben lévő 1688 m2 területű helyiség, **Milestone Consulting Kft.** (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-945936; adószám: 22946632-2-42; képviseletre jogosult: Palasics Péter, ügyvezető) részére **oktatási és tehetségfejlesztési tevékenység céljára, 2026. április 01-től további 10 év határozott időre történő bérbeadásához** az alábbi feltételek mellett:

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**2.937.795, - Ft/hó + ÁFA (1.740, -Ft/m2/hó+ÁFA),** mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés egyéb pontjait nem érintő – módosításához hozzájárul azzal a feltétellel, hogy a bérlő a bérleti szerződés módosításáig igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, illetve az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

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

**4.** Amennyiben a bérleti szerződés módosítást a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **45. naptári napjáig** nem köti meg, a képviselő-testületi határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

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

Budapest, 2023. november 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Aláírásminta - EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.
* Bérleti szerződés - EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.
* Cégkivonat - EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.
* Kérelem - EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.
* NAV adóigazolás - EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.
* Erzsébetváros nemleges adóigazolás - EREBUS Ingatlanbefektetési Kft.
* Egyenleg\_EREBUS Kft.
* Tulajdoni lap – Wesselényi utca 26. A1
* Bérleti szerződés – Milestone Consulting Kft.
* Milestone Intézet bemutatkozó anyag
* Tulajdoni lap – Wesselényi utca 17.
* Kérelem – Milestone Consulting Kft.
* Aláírási címpéldány – Milestone Consulting Kft.
* NAV adóigazolás – Milestone Consulting Kft.
* Erzsébetváros nemleges adóigazolás – Milestone Consulting Kft.
* Tulajdonosi hozzájárulás – Milestone Consulting Kft.
* Egyenleg Milestone Consulting Kft.