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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. március 19 - ei rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jog 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 határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

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

**Tisztelt Bizottság!**

**I.**

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: **1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 25. földszint. ajtó:**

**U/2.**

Helyrajzi szám: **33161/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **13,27%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Korzó Net Kft.**

Alapterület: **22 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.07.13-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **32.999, - Ft/hó + ÁFA (17.999**, - Ft/m2/év + ÁFA)

Vízóra: vízóra nincs a helyiségben, vízvételi lehetőség van

A bérleti díj eltér a szerződésben (I./1. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (I./2. sz. melléklet) **33161/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 25. földszint. ajtó: U/2.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **Korzó Net Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József utca 15-17. 3. em. 16. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-343484; adószám: 26763594-1-42; képviseletre jogosult: Salamon Géza, ügyvezető) (I./3. sz. melléklet) továbbiakban: **Átadó,** **kereskedelem-szolgáltatás** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának MARONI-X Kft.**  (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) (I./4. sz. melléklet) továbbiakban: **Átvevő** részére, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, üdítő kávé, snackautomata üzemeltetés** tevékenység céljára történő átadása tárgyában 2024. január 15. napján közös kérelmet (I./5. sz. melléklet) nyújtott be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak 2024. február 27. napján nincs bérleti díj hátraléka. (I./6. sz. melléklet)

Átvevőnek nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, és nincs fennálló adótartozása Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben.(I./7. sz. melléklet)

2024. február 16. napján készült szakértői vélemény (I./8. sz. melléklet)alapján a helyiség bérleti jog értéke **2.800.000, -Ft**, melynek 50 %-át átruházási díjként a bérleti szerződés megkötése előtt az Átvevő köteles megfizetni Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata számlájára.

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint az III. övezeti kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.120, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő bérleti díj

**22 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

**24.640, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, - Ft/m2/év + ÁFA)

összegben állapítható meg.

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

**22 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

**32.999, - Ft/hó + ÁFA (17.999**, - Ft/m2/év + ÁFA)

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 98.997, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

**II.**

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: **1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint. ajtó:**

**U/2.**

Helyrajzi szám: **34466/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **14,41%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **SALA-Ingatlan Kft.**

Alapterület: **15 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.08.22-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **26.106, - Ft/hó + ÁFA (20.885**, - Ft/m2/év + ÁFA)

Vízóra: vízóra és vízvételi lehetőség nincs a helyiségben

A bérleti díj eltér a szerződésben (II./1. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (II./2. sz. melléklet) **34466/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint. ajtó: U/2.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **SALA-Ingatlan Kft.** (székhely: 1084 Budapest, József utca 15-17. 3. em. 16.; cégjegyzékszám: 01-09-340339; adószám: 26707099-2-42; képviseletre jogosult: Salamon Géza, ügyvezető) (II./3. sz. melléklet) továbbiakban: **Átadó,** **kereskedelem-szolgáltatás** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának MARONI-X Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) (II./4.sz. melléklet) továbbiakban: **Átvevő** részére, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, ATM szolgáltatás, üdítő, snack és kávéautomata üzemeltetés** tevékenység céljára történő átadása tárgyában 2024. január 15. napon közös kérelmet (II./5. sz. melléklet) nyújtott be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak 2024. február 27. napján nincs bérleti díj hátraléka. (II./6. sz. melléklet)

Átvevőnek nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, és nincs fennálló adótartozása Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben.(II./7. sz. melléklet)

2024. február 16. napján készült szakértői vélemény (II./8. sz. melléklet) alapján a helyiség bérleti jog értéke **1.800.000, -Ft.**,melynek 50 %-át átruházási díjként a bérleti szerződés megkötése előtt az Átvevő köteles megfizetni a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat számlájára.

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint az II. övezeti kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő bérleti díj

**15 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

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

összegben állapítható meg.

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

**15 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

**26.106, - Ft/hó + ÁFA (20.885**, - Ft/m2/év + ÁFA)

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 78.318, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

**III.**

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: **1076 Budapest, VII. kerület Szinva utca 1. földszint. ajtó: Ü-1.**

Helyrajzi szám: **33033/3/A/4**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **5,69%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **XXII. Század Kulturális Kft.**

Alapterület: **49 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.06.29-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **62.838, - Ft/hó + ÁFA (15.389**, - Ft/m2/év + ÁFA)

Vízóra: bérlő nevére átírásra került

A bérleti díj eltér a szerződésben (III./1. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (III./2. sz. melléklet) **33033/3/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Szinva utca 1. földszint. ajtó: Ü-1.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **XXII. Század Kulturális Kft.** (székhely: 6045 Ladánybene, Fő utca 38.; cégjegyzékszám: 03-09-133857; adószám: 27981102-2-03; képviseletre jogosult: Zachár László Dezsőné, ügyvezető) (III./3. sz. melléklet) továbbiakban: **Átadó,** **irodai** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának MARONI-X Kft.**  (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) (III./4. sz. melléklet) továbbiakban: **Átvevő** részére, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, ATM szolgáltatás, kávé, snack, üdítőautomata üzemeltetés** tevékenység céljára történő átadása tárgyában 2024. január 15. napján közös kérelmet (III./5. sz. kérelem) nyújtott be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak 2024 február 27. napján nincs bérleti díj hátraléka. (III./6. sz. melléklet)

Átvevőnek nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, és nincs fennálló adótartozása Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben.(III./7. sz. melléklet)

2024. február 16. napján készült szakértői vélemény (III./8. sz. melléklet) alapján a helyiség bérleti jog értéke **5.400.000, -Ft.**,melynek 50 %-át átruházási díjként a bérleti szerződés megkötése előtt az átvevő köteles megfizetni a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat számlájára.

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint az III. övezeti kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.120, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő bérleti díj

**49 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

**54.880, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, - Ft/m2/év + ÁFA)

összegben állapítható meg.

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

**49 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

**62.838, - Ft/hó + ÁFA (15.389**, - Ft/m2/év + ÁFA)

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 188.514, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

**IV.**

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: **1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 11. földszint. ajtó: U/1.**

Helyrajzi szám: **32869/0/A/1**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **4,6%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **ZATEX Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

Alapterület: **76 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.08.03-tól** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **132.270, - Ft/hó + ÁFA (20.885**, - Ft/m2/év + ÁFA)

Vízóra: bérlő nevére átírásra került

A bérleti díj eltér a szerződésben (IV./1. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (IV./2. sz. melléklet) **32869/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 11. földszint. ajtó: U/1.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **ZATEX Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 6045 Ladánybene, Fő utca 38.; cégjegyzékszám: 03-09-129354; adószám: 13581802-2-03; képviseletre jogosult: Zachár László Dezsőné, ügyvezető) (IV./3. sz. melléklet) továbbiakban: **Átadó,** **irodai** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának MARONI-X Kft.**  (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) (IV./4. sz. melléklet) továbbiakban: **Átvevő** részére, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, raktározás, kreatív közösségi műhely szolgáltatás** tevékenység céljára történő átadása tárgyában 2024.01.15 napján közös kérelmet (IV./5. sz. melléklet) nyújtott be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak 2024. február 27. napján nincs bérleti díj hátraléka. (IV./6. sz. melléklet)

Átvevőnek nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben nincs fennálló adótartozása.(IV./7. sz. melléklet)

2024. február 16.napján készült szakértői vélemény (IV./8. sz. melléklet) alapján a helyiség bérleti jog értéke **8.100.000, -Ft.**, melynek 50 %-át átruházási díjként a bérleti szerződés megkötése előtt az átvevő köteles megfizetni a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat számlájára.

Tárgyi helyiség az övezeti besorolás szerint az II. övezeti kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő bérleti díj

**76 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

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

összegben állapítható meg.

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

**76 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

**132.270, - Ft/hó + ÁFA (20.885**, - Ft/m2/év + ÁFA)

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 396.810, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntési jogkörét (tekintettel arra, hogy az ingatlanok 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.) 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.*

*(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;”*

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 60. § (2) bekezdése, valamint a 64. § (1) bekezdés szabályozza.

*„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.*

*c) az átruházás kedvezményezettje a bérbeadó által felkért igazságügyi szakértő által számított bérleti jog forgalmi értékének 50%-át átruházási díjként az önkormányzat számlájára befizette,*

*d) az átruházás kedvezményezettje vállalja, hogy*

*da) az átruházási szerződés kezdetétől számítva, az aktuálisan érvényes négyzetméterenkénti bérleti díjat fizeti, illetve*

*db) az aktuálisan alkalmazott szerződési standardnak megfelelő feltételekkel köti meg a bérleti szerződést.”*

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

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:*

*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.”*

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.”*

5.) 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ......./2024. (III.19.) határozata a 33161/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 25. földszint. ajtó: U/2. 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 **33161/0/A/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1078 Budapest, VII. kerület Nefelejcs utca 25. földszint. ajtó: U/2.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 22 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség **MARONI-X Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) részére történő bérleti jog átadásához, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, üdítő, kávé, snackautomata üzemeltetés tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre.**

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 98.997, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni. átvevővő

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**32.999, - Ft/hó + ÁFA** (17.999, - Ft/m2/év + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötését megelőzően Bérlő köteles az Önkormányzat számlájára **átruházási díjként 1.400.000, - Ft** összeget megfizetni.

**3.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, 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.

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** Ezzel egyidejűleg a Bizottság kötelezi bérlőt a helyiség birtokbavételétől számított 60 napon belül hitelesített mellékvízmérő felszereltetésére a helyiségben, és ezt hitelt érdemlően igazolni bérbeadó felé; a mérő felszereléséig víz- csatornadíj átalányt köteles fizetni.

**7.** 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:** 1,2,3. pont tekintetében: 2024. március 19.

4. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 15 nap

5. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételtől számított 45 napon belül

6. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 60 nap

7. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 45. naptári nap

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ......./2024. (III.19.) határozata a 34466/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint. ajtó: U/2. 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 **34466/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 18. földszint. ajtó: U/2.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 15 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség **MARONI-X Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) részére történő bérleti jog átadásához, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, ATM szolgáltatás, üdítő, snack és kávéautomata üzemeltetés tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre.**

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 78.318, - Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**26.106, - Ft/hó + ÁFA** (20.885, - Ft/m2/év + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötését megelőzően Bérlő köteles az Önkormányzat számlájára **átruházási díjként 900.000, -Ft** összeget megfizetni.

**3.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, 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.

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** 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:** 1,2,3. pont tekintetében: 2024. március 19.

4. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 15 nap

5. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételtől számított 45 napon belül

6. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 45. naptári nap

**III.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ......./2024. (III.19.) határozata a 33033/3/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1076 Budapest, VII. kerület Szinva utca 1. földszint. ajtó: Ü-1. 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 **33033/3/A/4 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Szinva utca 1. földszint. ajtó:Ü-1.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 49 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség **MARONI-X Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) részére történő bérleti jog átadásához, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, ATM szolgáltatás, kávé, snack, üdítőautomata üzemeltetés tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre.**

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 188.514, - Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**62.838, - Ft/hó + ÁFA** (15.389, - Ft/m2/év + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötését megelőzően Bérlő köteles az Önkormányzat számlájára **átruházási díjként 2.700.000, - Ft** összeget megfizetni.

**3.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, 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.

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** 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:** 1,2,3. pont tekintetében: 2024. március 19.

4. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 15 nap

5. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételtől számított 45 napon belül

6. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 45. naptári nap

**IV.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ......./2024. (III.19.) határozata a 32869/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 11. földszint. ajtó: U/1. 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 **32869/0/A/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 11. földszint. ajtó: U/1.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 76 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség **MARONI-X Kft.** (székhely: 1014 Budapest, Nándor utca 4. Fsz. 5. ajtó.; cégjegyzékszám: 01-09-465775; adószám: 12098800-2-41; képviseletre jogosult: Anga-Kis Tamás, ügyvezető) részére történő bérleti jog átadásához, **VENDOBOX franchise keretein belül csomagautomata szolgáltatás, raktározás, kreatív közösségi műhely szolgáltatás** **tevekénység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozatlan időre.**

A szerződés megkötését megelőzően az **Átvevő** az Önkormányzat részére **óvadékként: 396.810, - Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**132.270, - Ft/hó + ÁFA** (20.885, - Ft/m2/év + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés megkötését megelőzően Bérlő köteles az Önkormányzat számlájára **átruházási díjként 4.050.000, - Ft** összeget megfizetni.

**3.** A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, 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.

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** 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:** 1,2,3. pont tekintetében: 2024. március 19.

4. pont tekintetében: a bérleti szerződéskötést követően 15 nap

5. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételtől számított 45 napon belül

6. pont tekintetében: bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 45. naptári nap

Budapest, 2024. március 6.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* I./1. sz. melléklet – Bérleti szerződés – Korzó Net Kft.
* I./2. sz. melléklet – Tulajdoni lap – Nefelejcs utca 25.
* I./3. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta - Korzó Net Kft.
* I./4. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta – MARONI-X Kft.
* I./5. sz. melléklet – Kérelem – Korzó Net Kft. és MARONI-X Kft.
* I./6. sz. melléklet – Egyenlegközlő – Korzó Net Kft.
* I./7. sz. melléklet – Nullás adóigazolások – MARONI-X Kft.
* I./8. sz. melléklet – Szakérői vélemény – Nefelejcs utca 25.
* II./1. sz. melléklet – Bérleti szerződés – SALA-Ingatlan Kft.
* II./2. sz. melléklet – Tulajdoni lap – Nagy Diófa utca 18.
* II./3. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta – SALA-Ingatlan Kft.
* II./4. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta – MARONI-X Kft.
* II./5. sz. melléklet – Kérelem – SALA-Ingatlan Kft. és MARONI-X Kft.
* II./6. sz. melléklet – Egyenlegközlő – SALA-Ingatlan Kft.
* II./7. sz. melléklet – Nullás adóigazolások – MARONI-X Kft.
* II./8. sz. melléklet – Szakértői vélemény – Nagy Diófa utca 18.
* III./1. sz. melléklet – Bérleti szerződés – XXII. Század Kulturális Kft.
* III./2. sz. melléklet – Tulajdoni lap – Szinva utca 1.
* III./3. sz. melléklet – Cégkivonat – Aláírásminta - XXII. Század Kulturális Kft.
* III./4. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta – MARONI-X Kft.
* III./5. sz. melléklet – Kérelem – XXII. Század Kulturális Kft. és MARONI-X Kft.
* III./6. sz. melléklet – Egyenlegközlő – XXII. Század Kulturális Kft.
* III./7. sz. melléklet – Nullás adóigazolások – MARONI-X Kft.
* III./8. sz. melléklet – Szakértői vélemény – Szinva utca 1.
* IV./1. sz. melléklet – Bérleti szerződés – ZATEX Kft.
* IV./2. sz. melléklet – Tulajdoni lap – Thököly út 11.
* IV./3. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta ZATEX Kft.
* IV./4. sz. melléklet – Cégkivonat és Aláírásminta – MARONI-X Kft.
* IV./5. sz. melléklet – Kérelem – ZATEX Kft. és MARONI-X Kft.
* IV./6. sz. melléklet – Egyenlegközlő – ZATEX Kft.
* IV./7. sz. melléklet – Nullás adóigazolások – MARONI-X Kft.
* IV./8. sz. melléklet – Szakértői vélemény – Thököly út 11.