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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. december 5 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés 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 határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

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

**Tisztelt Bizottság!**

A **33108/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Garay utca 16. földszint ajtó:Ü-1.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője kérelmet nyújtott be a helyiségre vonatkozó bérleti jog átadása tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1076 Budapest, VII. kerület Garay utca 16. földszint ajtó:Ü-1.**

Helyrajzi szám: **33108/0/A/1**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **7,31%**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **AMARETTI Kft.**

Alapterület: **50 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2018.03.27-től** **5 év** **határozott időre, 2023.03.27-től 5 év határozott időre meghosszabbítva**

Jelenlegi bérleti díja: **70.621, - Ft/hó + ÁFA (16.944**, - Ft/m2/év + ÁFA)

Vízóra: bérlő nevére átírásra került

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

A **33108/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Garay utca 16. földszint ajtó:Ü-1.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező helyiség bérlője **AMARETTI Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Fiastyúk utca 23. 3. lház.; cégjegyzékszám: 01-09-966504; adószám: 23458552-2-41; képviseletre jogosult: Biró Zita ügyvezető) továbbiakban: **Átadó** **vegyeskereskedés** tevékenységre bérelt, nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának SZEZÁM Hungary Kft.**  (székhely: 1070 Budapest, Bethlen Gábor utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-563856; adószám: 12194827-2-42; képviseletre jogosult: Lányi Veronika, ügyvezető) továbbiakban: **Átvevő** részére, **vegyeskereskedés** tevékenység céljára történő átadása tárgyában közös kérelmet nyújtott be társaságunkhoz, mely a mellékletben felsorolt dokumentációval került alátámasztásra.

Átadónak nincs bérleti díj hátraléka.

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*.*

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 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.*

*c) az átruházás kedvezményettje 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 szerődési 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.

**2023. október 9. napján készült szakértői vélemény alapján a helyiség bérleti jog értéke 5.800.000,-Ft.**

3.) 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 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

**50 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

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

összegben állapítható meg.

**Tárgyi helyiség bérleti díja:**

50 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

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

4.) 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.”*

Így ez a kötelezettség jelen esetben is alkalmazandó, ennek megfelelően a csökkentő-növelő tényezők nélküli három havi bérleti díjnak megfelelő **óvadék** összege: **168.000, - 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.”*

5.) 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.

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

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ......./2023. (XII.05.) határozata a 33108/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1076 Budapest, VII. kerület Garay utca 16. 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 **33108/0/A/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Garay utca 16. földszint ajtó:Ü-1.** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló 50 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség **SZEZÁM Hungary Kft.**  (székhely: 1070 Budapest, Bethlen Gábor utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-563856; adószám: 12194827-2-42; képviseletre jogosul: Lányi Veronika, ügyvezető) részére, bérleti jog átadásához, **vegyeskereskedés tevékenység céljára, versenyeztetés mellőzésével, határozott időre 2028.03.27-ig,** az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően **SZEZÁM Hungary Kft.** az Önkormányzat részére **óvadékként: 168.000, -Ft** (a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**56.000, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, - 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 2.900.000,-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:** határozat Átvevő általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. november 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Kérelem
* Bérleti szerződés
* Cégkivonat – AMARETTI Kft.
* Cégkivonat – SZEZÁM Hungary Kft.
* Tulajdoni lap
* Aláírás minta – SZEZÁM Hungary Kft.
* Aláírás minta – AMARETTI Kft.
* NAV és Erzsébetváros „0”-ás igazolás – AMARETTI Kft.
* NAV és Erzsébetváros „0”-ás igazolás – SZEZÁM Hungary Kft.
* Szakértői vélemény