|  |
| --- |
| **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 jogviszony meghosszabbítása 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 helyiség bérlője bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1078 Budapest, VII. kerület Murányi utca 36. földszint. ajtó: U/1.**

Helyrajzi szám: **33327/0/A/1**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **11,89 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **LAKÓ-HÁZ Építőipari Kft.**

Alapterület: **247 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2018.12.05-től 5 év határozott időre**

Tevékenység: **iroda**

Jelenlegi bérleti díja: **348.875,87,- Ft/hó + ÁFA (1.412,38,-Ft/m2/hó)**

Vízóra: A vízóra bérlő nevére átírásra került.

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

A **33327/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1078 Budapest, VII. kerület Murányi utca 36. földszint. ajtó: U/1.** szám alatti, fenti paraméterekkel rendelkező utcai földszinti helyiséget a **LAKÓ-HÁZ Építőipari Kft.** (székhely: 1078 Budapest, Murányi utca 36. fszt.; cégjegyzékszám: 01-09-863532; adószám: 13597388-2-42;) (továbbiakban: Bérlő) 2018.12.05-től 5 év határozott időre bérli.

Bérlő 2023. november 8. napján kérelmet nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, bérleti jogviszony további 5 évvel történő meghosszabbításának tárgyában.

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

**Fentiek figyelembe vételével az előterjesztés a következő jogszabályi hivatkozásokon alapul:**

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.*

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat - Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló 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 III. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.120, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

**276.640, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

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

**348.875,87,- Ft/hó + ÁFA (1.412,38,-Ft/m2/hó)**

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:

„*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.”*

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 33327/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1078 Budapest, VII. kerület Murányi utca 36. földszint. ajtó: U/1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában**

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

1. **hozzájárul** a **33327/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1078 Budapest, VII. kerület Murányi utca 36. földszint. ajtó: U/1.** szám alatti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 247 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, **LAKÓ-HÁZ Építőipari Kft.** (székhely: 1078 Budapest, Murányi utca 36. fszt.; cégjegyzékszám: 01-09-863532; adószám: 13597388-2-42;) Bérlő részére **iroda tevékenység céljára, 5 év határozott időre történő bérbeadásához az alábbi feltételek mellett:**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

**348.875,87,- Ft/hó + ÁFA** (1.412,38,-Ft/ m2/hó),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

1. 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.

**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:

* Aláírási címpéldány
* Bérleti szerződés
* Cégkivonat
* Egyenleg
* Kérelem
* Közmű igazolások
* NAV adóigazolás
* Nemleges adóigazolás
* Tulajdoni lap