|  |
| --- |
| **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 helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása 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 helyiségben végzett felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása tárgyában kérelem érkezett az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 17. földszint. ajtó: -.**

Helyrajzi szám: **32855/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **12,97 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Serpentize Hungary Kft.**

Alapterület: **72 m2 alapterületű utcai földszinti** **helyiség**

**47 m2 alapterületű galéria** (tulajdoni lapon nem szerepel)

Bérleti jogviszony kezdete: **2021.06.09-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 72 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

**125.308,8, - Ft/hó +ÁFA** (1.740,4, - Ft/m2/hó+ÁFA)

47 m2 alapterületű galéria

**40.899,4 - Ft/hó +ÁFA** (870,2 - 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 **32855/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 17. földszint. ajtó: -.** **72 m2**alapterületű utcai földszint és **47 m2** alapterületű galéria nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Serpentize Hungary Kft.** (székhely: 2363 Felsőpakony, Csokonai utca 24.; cégjegyzékszám:13-09-212403; adószám:29210002-2-13; képviseletre jogosult: Kürti Péter ügyvezető) 2023. november 13. napján kelt kérelemmel fordult az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

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:*

*a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,*

***b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,***

*(…)”*

*„29. §**(1) A bérbeadó megbízottja és a bérlő a Bizottság döntése alapján megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.*

*(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégeztetett (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét alapul véve havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-áig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.”*

Bérlőnek 2023.november 21. napjáig nincs bérleti díj tartozása.

A bérleményben a bérlő által végzett felújítási munkák bérleti díjba történő beszámítását a 144/2015. (III.25.) számú képviselő- testületi határozat – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről való döntés - 15. pontja támasztja alá.

*„A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén a bérlő által vállalt felújítási kötelezettség alapján a munkák elszámolásával kapcsolatban felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a bérleti díjba történő beszámítással kapcsolatban egyedileg állapodjon meg a bérlővel a bérleti díj maximum 50 %-a erejéig.”*

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége nettó **979.114, -Ft**.

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 32855/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 17. földszint. ajtó: -, nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a 32855/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1076 Budapest, VII. kerület Thököly út 17. földszint. ajtó: -. 72 m2** alapterületű utcai földszint és **47 m2** alapterületű galéria nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Serpentize Hungary Kft.** (székhely: 2363 Felsőpakony, Csokonai utca 24.; cégjegyzékszám:13-09-212403; adószám:29210002-2-13; képviseletre jogosult: Kürti Péter ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 979.114, - Ft összegű felújítási költség a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámításra kerüljön a havi nettó bérleti díj 50 %-a erejéig.**

**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:

* Aláírás-minta
* Bérbeszámítási javaslat
* Bérleti szerződés
* Cégkivonat
* Egyenleg
* Kérelem
* Nyilatkozat
* Számla
* Tulajdoni lap
* Tulajdonosi hozzájárulás