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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. augusztus 22 - ai rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés a „Nyitva! Erzsébetváros” programsorozatba bevont önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról |

**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!**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a kerület fejlesztését a kulturális városfejlesztés eszközeivel képzeli el. Célja, hogy Erzsébetváros egy innovatív, multikulturális, élhető és fenntartható kerület legyen. Ehhez a negatív magatartásformák kiszorításán, szabályozásán túl fontosnak tartja a fenti célok elérését támogató, lakosságbarát szolgáltatásokat nyújtó vállalkozók bevonását, amelyek üzleti profilja reflektál az Önkormányzat céljaira. A kulturális megújuláson túl fontos szempont a fenntartható és tudatos gondolkodás az önkormányzati vagyon tekintetében, így az is fontos szempont, hogy az önkormányzati ingatlanvagyon méltóképpen legyen hasznosítva.

A „Nyitva! A kiadó üzletek fesztiválja” (a továbbiakban: Nyitva! Erzsébetváros) program keretében a Kortárs Építészeti Központ (a továbbiakban: KÉK) szakmai közreműködésével kutatásokat bonyolítottak le a kerületi lakosság körében, amely arra fókuszált, hogy milyen szolgáltatások hiányoznak a legjobban a kerületből. Az információk alapján a KÉK pályázati felhívást írt ki, ahol olyan vállalkozók jelentkezhettek, amelyek üzleti profilja a lakók véleménye alapján legjobban hiányzó szolgáltatásokra válaszoltak. A programhoz üres önkormányzati ingatlanokat von be az Önkormányzat azzal a céllal, hogy az utcákat ismételten élettel, működő vállalkozásokkal töltse meg és a kerület előbb-utóbb elérje a Kultúrnegyed címet. A program keretében a vállalkozók egy hónapot töltöttek egy-egy ingatlanban, közösségi programokat szerveztek, megismertették szolgáltatásaikat a lakó- és civil közösségekkel.

A 2021-es „Nyitva! Erzsébetváros” sikeresnek bizonyult, így az Önkormányzat a 2022. évi költségvetéséről szóló 6/2022. (II. 17.) önkormányzati rendeletében fedezetet biztosított a „Nyitva! Fesztivál” lebonyolítására. Az Önkormányzat a 2022-es évben ismételten megkezdte a közös szakmai munkát a KÉK-el a „Nyitva! Erzsébetváros” előkészítése érdekében. A „Nyitva! Fesztivál” 2023. március 27. és április 28. között került megrendezésre. A 2023. januári pályázati zárás során az alábbi 8 helyiségre érkezett pályázat:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Cím** | | **Elhelyezkedés** | **m2** |
| 33581/0/A/3 | 1074 Budapest, Dohány utca 83-85. földszint ajtó: U3. | utcai földszint | 21 |
| 33233/0/A/7 | 1071 Budapest, Dózsa György út 44. földszint ajtó: U5. | utcai földszint | 40 |
| 33845/0/A/1 | 1077 Budapest, Izabella utca 13. földszint ajtó: U1. | utcai földszint | 66 |
| 34276/0/A/3 | 1072 Budapest, Nagy Diófa u. 30-32. földszint ajtó: U3. | utcai földszint | 52 |
| 33288/0/A/1 | 1078 Budapest, Nefelejcs utca 38. földszint ajtó: U/1. | utcai földszint | 114 m2 területből, hasznos terület  **67 m2** |
| 33362/0/A/1 | 1071 Budapest, Peterdy utca 35. földszint ajtó: U/1. | utcai földszint + galéria | 69+43 |
| 33612/0/A/2 | 1074 Budapest, Szövetség utca 11. földszinti | utcai földszint + udvari pince | 48+78 |
| 33612/0/A/4 | 1074 Budapest, Szövetség utca 11. földszint ajtó: Ü4. | utcai földszint + udvari pince | 64+78 |

A „Nyitva! Fesztivál” keretében az üzlethelyiségek hasznosítása az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése szerint hasznosítható:

*„Az üres helyiség – bérleti jogviszonyt nem létesítő – ideiglenes, legfeljebb 3 hónapig tartó használatba adásáról és hasznosításáról, a használati díjról a polgármester jogosult dönteni azzal, hogy a Bizottságot a soron következő első ülésén tájékoztatni köteles. Az ideiglenes használat egy alkalommal, legfeljebb a lejárt használati idő tartamával megegyező időtartammal meghosszabbítható.”*

A hivatkozott rendeleti előírás alapján Polgármester Úr döntést hozott a fentiekben felsorolt helyiségek 1 hónap határozott időre szóló ingyenes, ideiglenes használatba adása tárgyában.

A kölcsönösen eredményesnek ítélt 1 hónapos határozott idő lejártát követően a jelen előterjesztés keretében kívánunk javaslatot tenni a helyiségek bérbeadásra történő kijelölésére, valamint a bérbeadás útján történő további hasznosítására, melynek jóváhagyása tárgyában a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság jogosult döntést hozni.

Hat pályázó döntött úgy, hogy a helyiséget bérbe veszi a próba időszak után, de csak négy pályázó nyújtotta be a bérbevételi kérelmét.

Kérjük a Tisztelt Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a fent megnevezett 4 helyiség bérbeadásra történő kijelölését, valamint a bérbeadás útján történő hasznosítását jóváhagyni szíveskedjen, egyúttal engedélyezze a bérleti szerződések EVIN Nonprofit Zrt. általi megkötését.

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 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.) sz. önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésén alapul.

*„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, vagy a Képviselő-testület más bizottsága, vagy a polgármester hatáskörébe.”*

A fent leírtak és a jogszabályi hivatkozás alapján javasoljuk az előterjesztés megtárgyalását és határozati javaslatok elfogadását.

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága.../2023. (VIII.22.) határozata a „Nyitva! Fesztivál” keretében meghirdetett** **nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás kijelölése tárgyában**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a „Nyitva!Fesztivál” keretében meghirdetett alábbi helyiségeket bérbeadásra kijelöli

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Cím** | | **Elhelyezkedés** | **m2** |
| 33581/0/A/3 | 1074 Budapest, Dohány utca 83-85. földszint ajtó: U3. | utcai földszint | 21 |
| 34276/0/A/3 | 1072 Budapest, Nagy Diófa u. 30-32. földszint ajtó: U3. | utcai földszint | 52 |
| 33362/0/A/1 | 1071 Budapest, Peterdy utca 35. földszint ajtó: U/1. | utcai földszint + galéria | 69+43 |
| 33612/0/A/4 | 1074 Budapest, Szövetség utca 11. földszint ajtó: Ü4. | utcai földszint + udvari pince | 64+78 |

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2023. (VIII.22.) határozata a 34276/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1072 Budapest, VII. kerület Nagy Diófa utca 30-32. földszint ajtó: U3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló utcai földszinti helyiség bérbeadása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **34276/0/A/3 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben **1072 Budapest VII. kerület, Nagy Diófa utca 30-32. földszint ajtó: U3.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló **52 m2** alapterületű utcai földszinti helyiség **Berber Rugs Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1126 Budapest, Ugocsa utca 2. 3. em. 3. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-348526; adószám: 27084968-2-43; képviseletre jogosult: Körösényi Borbála ügyvezető) részére **kézi csomózású szőnyegek kiskereskedelme tevékenység céljára határozatlan időre** bérbeadásra kerüljön az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: 237.120,- Ft

(a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérlő.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**79.040,- Ft/hó +ÁFA (1.520,- Ft/m2/hó + ÁFA),**

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** 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.** 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.

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

**5.** 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 kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

**III.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2023. (VIII.22.) határozata a 33612/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest VII. kerület, Szövetség utca 11. földszint, ajtó: Ü4. szám alatti nem lakás céljára szolgáló utcai földszinti helyiség bérbeadása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33612/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület Szövetség utca 11. földszint, ajtó: Ü4.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló **142 m2** alapterületű (47 m2 utcai földszint + 17 m2 galéria + 78 m2 udvari pince) helyiségből **47 m2** utcai földszinti + **17 m2** területű galéria helyiség **a Kisvilág Kulturális és Társadalmi Alapítvány** (székhely: 1071 Budapest, Szövetség utca 10-12. 2. emelet/3. ajtó; nyilvántartási szám: 01-01-0013433; adószám: 19355463-1-42; képviseletre jogosult: Reed Zsuzsanna Mária kurátor) részére **közösségi iroda, kulturális programok, kiállítások, gasztronómiai workshopok tevékenység céljára határozatlan időre** bérbeadásra kerüljön az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: 291.840,- Ft

(a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérlő.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

Övezeti besorolás szerint:1.520,-Ft/m2/hó+ÁFA

144/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat

12) d) pontja alapján karitatív, közérdekű, közhasznú egyesületi, alapítványi tevékenység: -50%,

h) galériarész: -50%

utcai földszint 47 m2 **35.720,- Ft/hó +ÁFA (760,- Ft/m2/hó + ÁFA),**

galéria 17 m2 **12.920,- Ft/hó +ÁFA** **(760,- Ft/m2/hó + ÁFA)**

**összesen: 48.640,-Ft/hó+ÁFA**

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** 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.** 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.

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

**5.** 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 kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

**IV.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2023. (VIII.22.) határozata a 33362/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1071 Budapest VII. kerület, Peterdy utca 35. földszint ajtó: U/1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló utcai földszinti helyiség bérbeadása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33362/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1071 Budapest, VII. kerület Peterdy utca 35. földszint ajtó: U/1.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló **69 m2** alapterületű utcai földszinti + **43 m2** galéria helyiség **Musica Rediviva Alapítvány** (székhely: 2623 Kismaros, Cinke utca 7.; nyilvántartási szám: 13-01-0003890; adószám: 18911558-1-13; képviseletre jogosult: Szak Cecília) részére **kulturális, ismeretterjesztő és képzési tevékenység céljára határozatlan időre** bérbeadásra kerüljön az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: 376.320,- Ft

(a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérlő.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

Övezeti besorolás szerint: 1.120,-Ft/m2/hó+ÁFA

144/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat

12) d) pontja alapján karitatív, közérdekű, közhasznú egyesületi, alapítványi tevékenység: -50%,

h) galériarész: -50%

utcai földszint 69 m2 **38.640,- Ft/hó +ÁFA (560,- Ft/m2/hó + ÁFA),**

galéria 43 m2 **24.080,- Ft/hó +ÁFA** **(560,- Ft/m2/hó + ÁFA)**

**összesen: 62.720,-Ft/hó+ÁFA**

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** 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.** 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.

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

**5.** 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 kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

**V.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága ....../2023. (VIII.22.) határozata a 33581/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 83-85. földszint ajtó: U3. szám alatti nem lakás céljára szolgáló utcai földszinti helyiség bérbeadása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **33581/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest VII. kerület, Dohány utca 83-85. földszint ajtó: U3.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló **21 m2** alapterületű utcai földszinti helyiség **Zikkurat Projekt Kulturális Egyesület** (székhely: 1194 Budapest, Pincér utca 2-4. 2. lph. 2/6.; nyilvántartási szám: 01-02-0017062; adószám: 19102825-1-43; képviseletre jogosult: Szőke Tímea) részére **kiállítások rendezése, művészeti tevékenység céljára határozatlan időre** bérbeadásra kerüljön az alábbi feltételek mellett:

A szerződés megkötését megelőzően az Önkormányzat részére óvadékként: 95.760,- Ft

(a csökkentő-növelő tényezők nélküli havi bérleti díj háromszorosa) összeget köteles megfizetni a bérlő.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

Övezeti besorolás szerint: 1.520,-Ft/m2/hó+ÁFA

144/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat

12) c) pontja alapján önálló kulturális tevékenység, kiállítás: -30%,

utcai földszint 21 m2 **22.344,- Ft/hó +ÁFA (1.064,- Ft/m2/hó + ÁFA),**

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** 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.** 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.

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

**5.** 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 kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. augusztus 10.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Nyitva! Erzsébetváros Kutatás
* Tulajdoni lapok
* Kérelmek
* Cégkivonat, nyilvántartási lapok
* Vállalkozók bemutatása
* Helyiségek ideiglenes használatba adása
* Nyitva! Erzsébetváros záróbeszámoló