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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2025. március 3 - ai rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett felújítási költség bérleti díjba történő beszámítása tárgyában |

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**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 Nonprofit Zrt.-hez.

**I.**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1074 Budapest VII. kerület, Rákóczi út 68. földszint ajtó: U/2.**

Helyrajzi szám: **33633/0/A/4**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **9,24 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Radi Mohamed Ahmed e.v**.

Alapterület: **35 m2 alapterületű utcai földszinti** **helyiség**

**28 m2 alapterületű galéria**

Bérleti jogviszony kezdete: **2024.05.22-től** **határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 35 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

**89.600, - Ft/hó + ÁFA** (2.560, - Ft/m2/hó+ÁFA)

28 m2 alapterületű galéria

**50.400, - Ft/hó + ÁFA** (1.800, - Ft/m2/hó+ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

A bérleti díj a bérleti szerződésben (I./1. melléklet) évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A tulajdoni lapon (I./2. melléklet) **33633/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1074 Budapest VII. kerület, Rákóczi út 68. földszint ajtó: U/2.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Radi Mohamed Ahmed e.v.** (székhely:1074 Budapest, Rákóczi út 68.; nyilvántartási szám: 58960776; adóazonosító: 49181551-1-42) (I./3. melléklet) 2025. február 12. napján kérelemmel (I./4. melléklet) fordult az EVIN Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

A helyiségbe fűtő-hűtő klíma berendezés került felhelyezésre. A bérlő helyiség visszavétel esetén lemond a bérleményben felszerelt klímákról (I./5. melléklet).

Bérlőnek 2025. január 31. napjáig nincs bérleti díj tartozása (I./6. melléklet).

Az EVIN Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége a bérlő által megküldött számlából nettó **285.650, -Ft**, (I./7. melléklet). A Bérlő általány adós kisvállalkozó, aki éves szinten nem éri el a 12.000.000, - Ft-ot, így alanyi adómentes, ezért nettó összeg kerül beszámításra.

**II.**

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1075 Budapest VII. kerület, Király utca 21. földszint ajtó: 13.**

Helyrajzi szám: **34164/0/A/15**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **38,34 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **GOAHOME RETAIL Kft.**

Alapterület: **173 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2016.12.21-től 20 év** **határozott időtartamra**

Jelenlegi bérleti díja: **568.897,74 - Ft/hó +ÁFA** (3288,43, - Ft/m2/hó+ÁFA)

Vízóra: A vízóra átírásra került a bérlő nevére.

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

A tulajdoni lapon (II./2. melléklet) **34164/0/A/15** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1075 Budapest VII. kerület, Király utca 21. földszint ajtó: 13.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **GOAHOME RETAIL Kft.** (székhely: 1075 Budapest, Király utca 21.; cégjegyzékszám: 01-09-873489; adószám: 13792961-2-42; képviseletre jogosult: Késmárki Krisztina) (II./3. melléklet)) 2025. január 23. napján kérelemmel (II./4. melléklet) fordult az EVIN Nonprofit Zrt.-hez, melyben kéri a helyiségben elvégzett felújításra fordított összeg bérleti díjba történő beszámítását a bérleti díj 50%-a erejéig.

Bérlőnek 2025. január 31. napjáig nincs bérleti díj tartozása (II./5. melléklet).

Az EVIN Nonprofit Zrt. műszaki csoportjának bérbeszámítási javaslata alapján az elvégzett felújítási munkálatok bérleti díjba beszámítható költsége a bérlő által megküldött számlából nettó **2.077.988, -Ft** (II./6. melléklet), melynek 27%-os ÁFÁ-val növelt összege bruttó **2.639.045**, - Ft kerül beszámításra.

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,***

*(…)”*

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.”*

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…. /2025. (III.03.) határozata a 33633/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1074 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 68. földszint ajtó: U/2. 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** a **33633/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Rákóczi út 68. földszint ajtó: U/2.** szám alatti 35 m2 alapterületű utcai földszinti és 28 m2 galéria nem lakás céljára szolgáló helyiség **Radi Mohamed Ahmed e.v. bérlő (**székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 68.; nyilvántartási szám: 58960776; adóazonosító: 49181551-1-42) által az ingatlan felújítására fordított **nettó 285.650, -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

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága…. /2025. (III.03.) határozata a 34164/0/A/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1075 Budapest VII. kerület, Király utca 21. földszint ajtó: 13., utcai földszinti 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** a **34164/0/A/15** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1075 Budapest VII. kerület, Király utca 21. földszint ajtó: 13.** szám alatti 173 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség nem lakás céljára szolgáló helyiség **GOAHOME RETAIL Kft.** **bérlő** (székhely: 1075 Budapest, Király utca 21.; cégjegyzékszám: 01-09-873489; adószám: 13792961-2-42; képviseletre jogosult: Késmárki Krisztina ügyvezető) által az ingatlan felújítására fordított **bruttó 2.639.045, - 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, 2025. február 18.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* I./1. melléklet - Bérleti szerződés
* I./2. melléklet - Tulajdoni lap
* I./3. melléklet - Nyilvántartási lap
* I./4. melléklet - Kérelem
* I./5. melléklet - Lemondó nyilatkozat
* I./6. melléklet - Egyenlegközlő
* I./7. melléklet - Tulajdonosi hozzájárulás, bérbeszámítási javaslat, számla
* II./1. melléklet - Bérleti szerződés
* II./2. melléklet - Tulajdoni lap
* II./3. melléklet - Cégkivonat, aláírásminta
* II./4. melléklet - Kérelem
* II./5. melléklet - Egyenlegközlő
* II./6. melléklet - Tulajdonosi hozzájárulás, bérbeszámítási javaslat, számlák