|  |
| --- |
| **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 helyiség bérleti jogviszony meghosszabbítása 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 határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**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 Nonprofit Zrt.-hez.

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1072 Budapest, VII. kerület** **Akácfa utca 40. földszint ajtó: I-1.**

Helyrajzi szám: **34321/0/A/2**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **12,39 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Bangla Bufe Kft.**

Alapterület: **38 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2021.08.01-től 5 év határozott időre**

Tevékenység: **raktár, galéria és vendégtér**

Jelenlegi bérleti díja: **107.990,- Ft/hó + ÁFA (2.842, - Ft/m2/hó)**

Vízóra: A vízóra átírásra került a Bérlő nevére.

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

A tulajdoni lapon (2. melléklet) szereplő **34321/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1072 Budapest, VII. kerület Akácfa utca 40. földszint ajtó: I-1.** alatti fenti paraméterekkel rendelkező helyiséget **Bangla Bufe Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 27-29. Fsz. 26. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-291865; adószám: 25838077-2-42.; (3. melléklet)) 2021.08.01-től 5 év határozott időre bérli.

Bérlő 2025. február 3. napján kérelmet (4. melléklet) nyújtott be a fenti paraméterekkel rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiségre arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződésben foglalt 5 éves határozott idejű bérleti jogviszony további **5 év határozott idővel meghosszabbításra kerüljön 2031. július 31. napjáig.**

Bérlőnek közmű tartozása nem áll fenn (5. melléklet), nincs 12 hónapnál régebben lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, illetve Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben nincs fennálló adótartozása (6. melléklet) és 2025. január 31-ig nincs bérleti díj hátraléka (7. melléklet).

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről szóló 144/2015. (III.25.) Képviselő-testületi határozat 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 II. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó + ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**

38 m2 utcai földszinti helyiség

**57.760, - Ft/hó + ÁFA (18.240, -Ft/m2/év + ÁFA)**

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

38 m2 utcai földszinti helyiség

**107.990,- Ft/hó + ÁFA** (2.842, - Ft/m2/hó + ÁFA).

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.) önkormányzati rendelete 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.*

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 ....../2025. (III. 03.) határozata a 34321/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1072 Budapest VII. kerület, Akácfa utca 40. földszint ajtó: I-1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában**

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

1. **hozzájárul** a **34321/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1072 Budapest VII. kerület, Akácfa utca 40. földszint ajtó: I-1.** szám alatti, 38 m2 alapterületű utcai földszintinem lakás céljára szolgáló helyiség, **Bangla Bufe Kft.** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 27-29. Fsz. 26. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-291865; adószám: 25838077-2-42) Bérlő **határozott időtartamú bérleti jogviszonyának 5 évvel történő meghosszabbításához 2031. július 31. napjáig.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

38 m2 utcai földszinti helyiség

**107.990,- Ft/hó + ÁFA** (2.842,- Ft/m2/hó + ÁFA), mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

1. 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.
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. Amennyiben a bérleti szerződés módosítást a Bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított **45. naptári napjáig** nem köti meg, a bizottsági határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 1-2. pont tekintetében: 2025. március 3.

3-4. pont esetében a határozat kérelmező általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2025. február 18.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. sz. melléklet - Bérleti szerződés
* 2. sz. melléklet - Tulajdoni lap
* 3. sz. melléklet - Nyilvántartási lap
* 4. sz. melléklet - Kérelem
* 5. sz. melléklet - Közmű igazolások
* 6. sz. melléklet - Nullás adóigazolások
* 7. sz. melléklet - Egyenlegközlő