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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2025. április 14 - ei rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló 33263/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, István utca 26. földszint. szám alatt lévő 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 Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-hez.

Tárgyi helyiségre vonatkozó legfontosabb adatok:

Bérlemény címe: **1078 Budapest, VII. kerület István utca 26. földszint.**

Helyrajzi szám: **33263/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **21,24 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **KiMa Nagy Plussz Kft.**

Alapterület:  **41 m2 utcai földszinti helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.11.13-tól 5 év határozott időre**

Tevékenység: **Használtruha kereskedés vagy vegyes kereskedés (háztartási)**

Jelenlegi bérleti díja: **64.120,- Ft/hó + ÁFA (1.563,9 Ft/m2/hó + ÁFA)**

Vízóra: vízóra és vízvételi lehetőség nincs a helyiségben

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 **33263/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1078 Budapest, VII. kerület István utca 26. földszint.** szám alatti fenti paraméterekkel rendelkező helyiséget a **KiMa Nagy Plussz Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10. as 2. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-343836; adószám: 26769569-2-42.; képviseletre jogosult: Tóth Katalin Erzsébet ügyvezető) (3. melléklet) 2020.11.13-tól 5 év határozott időre bérli.

Bérlő 2025. március 21. 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 2030. november 12. napjáig.**

Bérlőnek közmű tartozása nem áll fent (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. március 24-ig nincs bérleti díj hátraléka (7. melléklet).

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti díjak mértékét a 144/2015. (III.25.) 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. övezet kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.120, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj** a 41 m2 utcai földszinti helyiségre **45.920, - Ft/hó + ÁFA** (13.440, -Ft/m2/év + ÁFA)

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

41 m2 utcai földszinti helyiségre: **64.120, - Ft/hó + ÁFA** (18.766,83 -Ft/m2/év + 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) bekezdése, 61.§ (3) bekezdése 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. (IV.14.) határozata a 33263/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1078 Budapest, VII. kerület István utca 26. földszint. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, bérleti jogviszony meghosszabbítása tárgyában**

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

1. **hozzájárul** a **33263/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1078 Budapest, VII. kerület István utca 26. földszint.** szám alatti épületben, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 41 m2 alapterületű ingatlan nem lakás céljára szolgáló helyiség, **KiMa Nagy Plussz Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10. as 2. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-343836; adószám: 26769569-2-42.; képviseletre jogosult: Tóth Katalin Erzsébet ügyvezető) Bérlő **határozott időtartamú bérleti jogviszonyának 5 évvel történő meghosszabbításához 2030. november 12. napjáig.**

Bérleti díjfizetési kötelezettsége:

41 m2 utcai földszinti helyiségre: **64.120, - Ft/hó + ÁFA** (1.563,9 - Ft/m2/hó + ÁFA),mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** 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.

**3.** 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:** 1.,2. pontok tekintetében: 2025.április 14.

3. pont tekintetében: határozat Bérlő általi kézhezvételét követő 45. naptári nap

Budapest, 2025. április 2.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. melléklet – Bérleti szerződés
* 2. melléklet – Tulajdoni lap
* 3. melléklet – Cégkivonat és Aláírási Címpéldány
* 4. melléklet – Kérelem
* 5. melléklet – Közmű nullás igazolás
* 6. melléklet – Nullás adóigazolások
* 7. melléklet – Egyenlegközlő