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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. március 5 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiség tevékenységi kör módosítása 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!**

A **33511/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Lövölde tér 2/A. földszint. ajtó: Ü-2.** (1. sz. melléklet)szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője 2024. február 9. napján kérelmet nyújtott **tevékenységi kör módosítás** tárgyában. (2. sz. melléklet).

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1071 Budapest, VII. kerület Lövölde tér 2/A. földszint. ajtó: Ü-2.**

Helyrajzi szám: **33511/0/A/4**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **16,69 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Filippi 4.13 Vendéglátóipari Kft.**

Alapterület: **81 m2 alapterületű utcai földszinti** **helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2023.11.29 napjától határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **175.000,- Ft/hó + ÁFA** (25.926,- Ft/m2/hó + ÁFA)

A bérleti szerződésben (3. sz. melléklet) szereplő összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A **33511/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Lövölde tér 2/A. földszint. ajtó: Ü-2.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Filippi 4.13 Vendéglátóipari Kft.** (székhely: 1152 Budapest, Szilas park 2. Fsz. 4. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-416391; adószám: 32290884-2-42; képviseletre jogosult: Salai Ferenc ügyvezető (4-5. sz. mellékletek), a jelenlegi tevékenységi kört „élelmiszerkereskedés, szendvics” kéri kiegészíteni **„élelmiszerkereskedés, szendvics; melegkonyhás tevékenységre”.**

Bérlő nyilatkozott (6. sz. melléklet) a 216/2023. (VI.21.) számú KT határozatban (7. sz. melléklet) foglalt feltételek elfogadásáról.

A Bérlőnek 2024. február 20. napjáig nincs bérleti díj hátraléka (8. sz. melléklet), továbbá 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(9. sz. melléklet).

**Fentiek figyelembevételével az előterjesztés a következő jogszabályi hivatkozáson alapul:**

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntési jogkörét (tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 50 millió Ft-ot) a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012.(III.26.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése támasztja alá:

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

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 55. § (5) - (6) - (7), valamint 60.§ (1) – (4) bekezdései támasztják alá:

*„55.§ (5) A Bizottság előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges, ha bérbe adott helyiségben végzett tevékenységet a bérlője meg kívánja változtatni. A bérleti szerződést abban az esetben lehet módosítani, ha a bérbeadó és a bérlő a módosított tevékenységnek megfelelő bérleti díjban megállapodtak.*

*(6)  Az (5) bekezdésben meghatározott esetben, a helyiségben végezhető tevékenységről (vagy korábbitól eltérő tevékenységről) a Bizottság hozzájárulása akkor lép hatályba, amikor a tevékenység elkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és - amennyiben jogszabály előírja - a társasházi hozzájáruló nyilatkozat a rendelkezésre áll.*

*(7)  Helyiség bérbeadása esetén - ideértve a bérleti jog átruházását és a helyiségcserét is - a bérleti szerződést a bérbeadásról (bérbeadói hozzájárulásról) szóló értesítés bérlő általi kézhezvételétől számított 45 napon belül akkor is meg kell kötni és a bérleti díjat fizetni kell, ha a tevékenység elkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és társasházi nyilatkozat még nem áll rendelkezésre. A bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésétől bérleti díjat fizetni. A bérlő kérelmére a bérleti díj a tevékenység tényleges megkezdéséig legfeljebb 50%-kal, de maximum a helyiség után fizetendő közös költség összegéig mérsékelhető.”*

*60. § (1) A bérleti szerződést a bérbeadó megbízottja készíti elő. A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a Polgármester felhatalmazása alapján bérbeadó megbízottja írja alá.*

*(2) A bérlővel legkésőbb a bérleti szerződés aláírásakor közölni kell, hogy:*

*a) a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat beszerzése alól;*

*b) a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;*

*c) a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;*

*d)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.*

*e) a hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie.*

*(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.”*

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. a határozat elfogadására tesz javaslatot.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága a ...../2024. (III.05.) határozata 33511/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1071 Budapest, VII. kerület Lövölde tér 2/A. földszint. ajtó: Ü-2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség tevékenységi körének módosítása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** a **33511/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1071 Budapest, VII. kerület Lövölde tér 2/A. földszint. ajtó: Ü-2.** szám alatti 81 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **Bérlő**, **Filippi 4.13 Vendéglátóipari Kft.** (székhely: 1152 Budapest, Szilas park 2. Fsz. 4. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-416391; adószám: 32290884-2-42; képviseletre jogosult: Salai Ferenc ügyvezető) részére a helyiségben **„élelmiszerkereskedés, szendvics; melegkonyhás tevékenységre”** történő kiegészítéséhez.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**175.000, - Ft/hó + ÁFA** (25.926, - Ft/m2/hó + ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés módosítás 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 további fenntartásához, 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. pontok tekintetében: azonnal  
3. pont tekintetében: határozat Bérlő általi kézhezvételét követő 45. naptári nap

Budapest, 2024. február 21.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. sz. melléklet - Tulajdoni lap
* 2. sz. melléklet - Kérelem
* 3. sz. melléklet - Bérleti szerződés
* 4. sz. melléklet - Cégkivonat
* 5. sz. melléklet - Aláírásminta
* 6. sz. melléklet - Nyilatkozat 216\_2023. (VI.21.) számú KT határozatban foglalt feltételek elfogadásáról
* 7. sz. melléklet – 216\_2023. (VI.21.) számú KT határozat
* 8. sz. melléklet - Egyenlegközlő
* 9. sz. melléklet - Nemleges adóigazolások