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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. március 13 - ai rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiség tevékenységi kör módosítás 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 **33769/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Izabella utca 6. földszint.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője kérelmet nyújtott be tevékenységi kör módosítás tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1077 Budapest, VII. kerület Izabella utca 6. földszint.**

Helyrajzi szám: **33769/0/A/5**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **12,10 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Solar Sun Seven Kft.**

Alapterület: **44 m2 alapterületű utcai földszint** **helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.06.26. napjától határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **70.404,- Ft/hó + ÁFA** (1.600,08,- Ft/m2/hó + ÁFA)

A bérleti szerződésben szereplő összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A **33769/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Izabella utca 6. földszint.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Solar Sun Seven Kft.** (székhely: 1133 Budapest, Ipoly utca 20. üzlet 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-352798; adószám: 27300396-1-41; képviseletre jogosult: Karalyos Zsolt ügyvezető) 2023. február 13. napján kérelmet nyújtott be a fent megnevezett helyiségre vonatkozóan **tevékenységi kör módosítás** tárgyában.

A Bérlő a jelenlegi tevékenységi kört „szolárium és fizikai közérzet javító tevékenység”-ről kéri **„Szolárium és Szépségszalon”** tevékenységre módosítani.

A Bérlőnek 2023. február 27. napjáig nincs bérleti díj hátraléka.

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

**66.880, - Ft/hó + ÁFA** (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

**Tárgyi helyiség jelenlegi bérleti díja:**

1.600,08,- Ft/m2/hó + ÁFA, azaz **70.404,- Ft/hó +ÁFA** (19.201,- Ft/m2/év + ÁFA).

**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.) számú 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) bekezdése támasztja 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.”*

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 ......./2023. (III.13.) határozata 33769/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1077 Budapest, VII. kerület Izabella utca 6. földszint. 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 **33769/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1077 Budapest, VII. kerület Izabella utca 6. földszint.** szám alatti 44 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **Bérlő**, **Solar Sun Seven Kft.** (székhely: 1133 Budapest, Ipoly utca 20. üzlet 1. ajtó; Cégjegyzékszám: 01-09-352798; adószám: 27300396-1-41; képviseletre jogosult: Karalyos Zsolt ügyvezető) részére a helyiségben **„Szolárium és szépségszalon”** tevékenységre történő módosításához.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**70.404, - Ft/hó + ÁFA (1.600,08, - 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.** A bérleti szerződés addig nem módosítható, amíg bérlő nem igazolja, hogy bérleti-, közüzemi díj, az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn.

**4.** 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:** határozat Átvevő általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. február 27.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Bérleti szerződés
* Cégkivonat
* Kérelem
* Közüzemi igazolás
* Meghatalmazás
* Nemleges adóigazolások
* Tulajdoni lap