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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2022. november 15 - ei 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 **34164/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1075 Budapest, VII. kerület Király utca 21. földszint ajtó: 3.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője kérelmet nyújtott be tevékenységi kör módosítás tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1075 Budapest, VII. kerület Király utca 21. földszint. ajtó: 3.**

Helyrajzi szám: **34164/0/A/3**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **38,34 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Csík Katalin e.v.**

Alapterület: **47 m2 alapterületű utcai földszint** **helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2022.05.25. napjától határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: **109.040,- Ft/hó + ÁFA (**27.840,- Ft/m2/év + ÁFA)

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

A **34164/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1075 Budapest, VII. kerület Király utca 21. földszint. ajtó: 3.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Csík Katalin e.v.** (székhely: 1077 Budapest, Csányi u. 10. 1. em. 13. ajtó.; nyilvántartási szám: 56038376; adószám: 57410371142). 2022. október 17. napján kérelmet nyújtott be a fent megnevezett helyiségre vonatkozóan **tevékenységi kör módosítás** tárgyában.

Jelenlegi tevékenységi kört „ruházati” kéri **„Vegyes - kiskereskedelem élelmiszer”** tevékenységre módosítani.

A Bérlőnek 2022. október 31. 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.

**Tárgyi helyiség jelenlegi bérleti díja:**

2.320,- Ft/m2/hó + ÁFA, azaz 109.040,- Ft/hó +ÁFA (27.840,- 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.”*

***„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)116 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)117 a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;*

*d)118 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 ......./2022. (XI.15.) határozata 34164/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1075 Budapest, VII. kerület Király utca 21. földszint. ajtó: 3. 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 **34164/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1075 Budapest, VII. kerület Király utca 21. földszint. ajtó: 3.** szám alatti 47 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **Bérlő**, **Csík Katalin e.v.**  (székhely: 1077 Budapest, Csányi u. 10. 1. em. 13. ajtó ; nyilvántartási szám: 56038376; adószám: 57410371142) részére a helyiségben **„Vegyes - kiskereskedelem élelmiszer”** tevékenységre történő módosításához.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**109.040, - Ft/hó + ÁFA (27.840, - Ft/m2/év + 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, 2022. november 3.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Bérleti szerződés
* Egyéni vállalkozók nyilvántartása
* Kérelem
* Tulajdoni lap