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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2024. június 18 - ai rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiség tevékenységi kör és bérleti díj 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.**

**Tisztelt Bizottság!**

A tulajdoni lapon (1. sz. melléklet) **34090/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1073 Budapest, VII. kerület Akácfa utca 59. alagsor. ajtó:5** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője 2024. május 7. napján kérelmet nyújtott be tevékenységi kör és bérleti díjmódosítása tárgyában. (2. sz. melléklet).

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1073 Budapest, VII. kerület Akácfa utca 59. alagsor. ajtó:5.**

Helyrajzi szám:**34090/0/A/5**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **25,77 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Nemesfémművesek és Kapcsolódó Szakmák Országos Egyesülete**

Alapterület: **109 m2 alapterületű alagsor (utcai földszinti)** **helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2021. július 7-től 5 év határozott időre**

Jelenlegi bérleti díja: **316.290,82- Ft/hó + ÁFA** (2.901,75,- Ft/m2/hó + ÁFA)

A bérleti díj eltér a szerződésben (3. sz. melléklet) szereplő bérleti díjtól, mert évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

A **34090/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1073 Budapest, VII. kerület Akácfa utca 59. alagsor. ajtó:5.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Nemesfémművesek és Kapcsolódó Szakmák Országos Egyesülete** (székhely: 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 6-8. 1/117.; nyilvántartási szám: 01-02-0016435; adószám: 19007397-1-42) (4. sz. melléklet), a jelenlegi tevékenységi kört „kulturális” kéri módosítani **„ismeretterjesztés, oktatás, kulturális, kiállítás, közhasznú egyesületi”** tevékenységre és a Képviselő-testület 144/2015. (III.25.) határozatára hivatkozva kéri a bérleti díj csökkentést.

A nem lakáscéljára szolgáló 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 12. c) pontja alapján önálló kulturális tevékenyég, kiállítás - 30% és d) pontja alapján karitatív, közérdekű és közhasznú egyesületi, alapítványi tevékenység -50% bérleti díjat állapítja meg.

A határozat 14) pontja alapján a csökkentő tényezők együttesen legfeljebb az alap bérleti díj 70% -áig terjedhetnek. A kedvezmény iránti igényt a versenyeztetési eljárás során a pályázatban, a versenyeztetés mellőzésével bérleti szerződést kötők esetében pedig az igény benyújtásakor szükséges jelezni. **Kedvezmény iránti kérelmet ezt követően csak a tevékenységi kör változása esetén van lehetőség benyújtani.**

Jelenleg a helyiség után fizetett bérleti díj

**316.290,82- Ft/hó + ÁFA**

A fentiek értelmében a helyiségre fizetendő **bérleti díj** az alábbiak szerint alakul:

**94.887,24,- Ft/hó + ÁFA (870,52,- Ft/m2/hó + ÁFA),**

A Bérlőnek 2024. május 29. napjáig nincs bérleti díj hátraléka (5. sz. melléklet), továbbá nincs lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék, valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása, és nincs fennálló adótartozásaBudapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatával szemben (6. sz. melléklet).

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 55. § (5) - (6) - (7), valamint 60.§ (1) – (4) bekezdéseiben foglaltak szerint:

*„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.”*

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 a ...../2024. (VI.18.) határozata 34090/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1073 Budapest, VII. kerület Akácfa utca 59. alagsor. ajtó:5. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség tevékenységi körének és bérleti díj módosítása tárgyában**

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

**1. hozzájárul** a **34090/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1073 Budapest, VII. kerület Akácfa utca 59. alagsor. ajtó:5.** szám alatti 109 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Nemesfémművesek és Kapcsolódó Szakmák Országos Egyesülete** (székhely: 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 6-8. 1/117.; nyilvántartási szám: 01-02-0016435; adószám: 19007397-1-42) részére a **„ismeretterjesztés, oktatás, kulturális, kiállítás, közhasznú egyesületi”** tevékenységre történő és a bérleti díj módosításához.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**94.887,24,- Ft/hó + ÁFA** (870,52,- 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: 2024. június 18.

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

Budapest, 2024. június 5.

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 - Nyilvántartási lap
* 5. sz. melléklet - Egyenlegközlő
* 6. sz. melléklet - Nullás adóigazolások