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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. november 14 - ei rendkívüli**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Tulajdonosi döntés nem lakás céljára szolgáló helyiség tevékenységi körének 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 **34495/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 26.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője kérelmet nyújtott be tevékenységi kör módosítás tárgyában.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 26. földszint. ajtó:Ü-3.**

Helyrajzi szám: **34495/0/A/9**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **33,63 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Half Moon Jasmin** **Kft.**

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

**25 m2 alapterületű galéria**

Bérleti jogviszony kezdete: **2020.11.30. napjától határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 44 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

**80.608, - Ft/hó +ÁFA** (1.832, - Ft/m2/hó+ÁFA)

25 m2 alapterületű galéria helyiség

**22.900 - Ft/hó +ÁFA** (915, - Ft/m2/hó+ÁFA),

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

A **334495/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 26. ajtó:Ü-3.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Half Moon Jasmin** **Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 26.; cégjegyzékszám: 01-09-322099; adószám: 26286590-1-42; képviseletre jogosult: Jabajer Ziad Charif ügyvezető) 2023. október 23. napján kérelmet nyújtott be a fent megnevezett helyiségre vonatkozóan **tevékenységi kör módosítás** tárgyában.

Jelenlegi tevékenységi kört „szépségszalon” kéri módosítani „**mobiltelefon üzlet, ingatlanközvetítés"** tevékenységre.

A Bérlőnek 2023. 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. 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 az II. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.520, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díja**

**44 m2 utcai földszinti helyiség**

1.520, - Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 66.880, - Ft/hó +ÁFA (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA)

**25 m2 galéria**

1.520, - Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 38.000, - Ft/hó +ÁFA (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA)

A határozat 12. h) pontja alapján galériarész - 50% bérleti díjat állapítja meg, ezt figyelembe véve a fizetendő bérleti díj:

44 m2 utcai földszinti helyiség

**1.520, - Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 66.880, - Ft/hó +ÁFA (18.240, - Ft/m2/év + ÁFA)**

25 m2 galéria

**760,- Ft/m2/hó+ÁFA, azaz 19.000, - Ft/hó +ÁFA (9.120, - Ft/m2/év + ÁFA)**

**Tárgyi helyiség bérleti díja:**

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik, ennek megfelelően a helyiség **jelenlegi bérleti díja:**

44 m2 alapterületű utcai földszinti helyiségre

**80.608, - Ft/hó +ÁFA** (1.832, - Ft/m2/hó+ÁFA)

25 m2 alapterületű galéria helyiségre

**22.900 - Ft/hó +ÁFA** (915, - Ft/m2/hó+ÁFA),

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

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 rendelet 55. § (5) - (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.”*

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 ...../2023. (XI.14.) határozata 34495/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület, Dohány utca 26. földszint. ajtó:Ü-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 **34495/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 26. földszint. ajtó:Ü-3.** szám alatti 44 m2 alapterületű utcai földszinti + 25 m2 galéria nem lakás céljára szolgáló helyiségben, **Half Moon Jasmin** **Kft.** (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 26.; cégjegyzékszám: 01-09-322099; adószám: 26286590-1-42; képviseletre jogosult: Jabajer Ziad Charif ügyvezető) mint bérlő részére, a „**mobiltelefon üzlet, ingatlanközvetítés"**  tevékenységi kör módosításához.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

44 m2 alapterületű utcai földszinti helyiségre

**80.608, - Ft/hó +ÁFA** (1.832, - Ft/m2/hó+ÁFA)

25 m2 alapterületű galéria helyiségre

**22.900 - Ft/hó +ÁFA** (915, - Ft/m2/hó+ÁFA),

mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik.

**2.** A bérleti szerződés módosítása 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:** határozat Átvevő általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. november 2.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* Aláírásminta
* Bérleti szerződés
* Cégkivonat
* Kérelem
* Közüzemi igazolások
* Nemleges adóigazolások
* Tulajdoni lap
* Ügyvédi meghatalmazás