|  |
| --- |
| **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 19 - ei rendes**

**ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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.**

**Tisztelt Bizottság!**

A tulajdoni lapon (1. melléklet) **34210/1/A/21** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1075 Budapest, VII. kerület Rumbach Sebestyén utca 12. 1h:B. földszint. ajtó: I-1.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője 2024. február 23. napján kérelmet nyújtott be **tevékenységi kör módosítása** tárgyában. (2. melléklet).

A tárgyi ingatlanra vonatkozó legfontosabb adatok a következők:

Cím: **1075 Budapest, VII. kerület Rumbach Sebestyén utca 12. 1h:B. földszint. ajtó: I-1.**

Helyrajzi szám: **34210/1/A/21**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **3,71 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Faragó Gyula Attila e.v.**

Alapterület: **41 m2 alapterületű utcai földszinti** **helyiség**

**28 m2 alapterületű galéria**

Bérleti jogviszony kezdete: **2012.07.01 napjától határozatlan időre**

Jelenlegi bérleti díja: 41 m2 alapterületű utcai földszinti helyiség

**111.428, - Ft/hó + ÁFA** (2717,75, - Ft/m2/hó + ÁFA)

28 m2 alapterületű galéria

**26.880, - Ft/hó + ÁFA** (960, - Ft/m2/hó + ÁFA)

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

A **34210/1/A/21** helyrajzi számon nyilvántartott természetben a **1075 Budapest, VII. kerület Rumbach Sebestyén utca 12. 1h:B. földszint. ajtó: I-1.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Faragó Gyula Attila e.v.** (székhely:1073 Budapest, Kertész utca 27. 4.em. 1. ajtó.; nyilvántartási szám: 30995890;adószám: 66030537-1-42 (4. melléklet) kérelmet nyújtott be, mely szerint a jelenlegi tevékenységi kört „főzelék és salátabár” kéri kiegészíteni **„főzelék és salátabár; önkiszolgáló mosoda és egyéb textiltisztítás”** tevékenységre.

A Bérlő fent megnevezett helyiségben a saját költségén kialakított 28 m2 alapterületű galéria (5. melléklet) szinten üzemeltetné az önkiszolgáló mosoda és egyéb textiltisztítás tevékenységet. A bérlő a galéria után bérleti díjat fizet. A saját kiépítésű galéria a tulajdoni lapon nem szerepel.

A Bérlőnek 2024. február 27. napjáig nincs bérleti díj hátraléka (6. 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 (7. 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) bekezdései alapján:

*„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 ...../2024. (III.19.) határozata a 34210/1/A/21 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1075 Budapest, VII. kerület Rumbach Sebestyén utca 12. 1h:B. földszint. ajtó: I-1. 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 **34210/1/A/21** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **1075 Budapest, VII. kerület Rumbach Sebestyén utca 12. 1h:B. földszint. ajtó: I-1.** szám alatti 41 m2 alapterületű utcai földszinti és 28 m2 alapterületű galéria nem lakás céljára szolgáló helyiség **Bérlő**, **Faragó Gyula Attila e.v.** (székhely:1073 Budapest, Kertész utca 27. 4.em. 1. ajtó.; nyilvántartási szám: 30995890;adószám: 66030537-1-42;) részére a tevékenységi kör **„főzelék és salátabár; önkiszolgáló mosoda és egyéb textiltisztítás”** tevékenységretörténő kiegészítéséhez.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

41 m2 utcai földszinti helyiség

**111.428, - Ft/hó +ÁFA** (32.613,07, - Ft/m2/év + ÁFA).

28 m2 galéria

**26.880, - Ft/hó + ÁFA** (11.520, - 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.** 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. március 19.  
3. pont tekintetében: határozat Bérlő általi kézhezvételét követő 45. naptári nap

Budapest, 2024. március 6.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

* 1. melléklet – Tulajdoni lap
* 2. melléklet – Kérelem
* 3. melléklet – Bérleti szerződések
* 4. melléklet – Egyéni Vállalkozói Nyilvántartási lap
* 5. melléklet – Galéria alaprajz a tevékenység kiegészítéshez
* 6. melléklet – Egyenlegközlő
* 7. melléklet – Nullás adóigazolások