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

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság2023. szeptember 5 - 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 **34560** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 45.** 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 45.**

Helyrajzi szám: **34560**

Lakóépület önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Albetét önkormányzati

tulajdoni hányada: **100 %**

Bérlő neve: **Soma-Shop 2018 Kft.**

Alapterület: **971 m2, ebből szerződött terület 31 m2 alapterületű utcai földszinti** **helyiség**

Bérleti jogviszony kezdete: **2013.06.01. napjától 5 év határozott időre, 2018.06.01. napjától meghosszabbítva 2023.05.31-ig, 2023.06.01 napjától meghosszabbítva 5 év határozott időre.**

Jelenlegi bérleti díja: **132.999,- Ft/hó + ÁFA (**4.290,- Ft/m2/hó + ÁFA)

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

A **34560** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 45.** szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője **Soma-Shop 2018 Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Nádasdy utca 97.; cégjegyzékszám: 01-09-324846; adószám: 26337160-2-43; képviseletre jogosult: Al-Adhami Jamal Mohammed Mohammed ügyvezető) 2023. augusztus 15. napján kérelmet nyújtott be a fent megnevezett helyiségre vonatkozóan **tevékenységi kör módosítás** tárgyában.

Jelenlegi tevékenységi kört „zöldség-gyümölcs értékesítés” kéri módosítani **„Telekommunikációs cikk értékesítése"** tevékenységre.

A Bérlőnek 2023. augusztus 22. 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 I. kategóriába tartozik, melynek bérleti díja a csökkentő és növelő tényezők nélkül 1.920, -Ft/m2/hó+ÁFA, így a fizetendő **bérleti díj**: **59.520, - Ft/hó + ÁFA** (23.040, - Ft/m2/év + ÁFA) összegben állapítható meg.

**Tárgyi helyiség bérleti díja:**

31 m2 alapterületű utcai földszinti helyiségre

**112.992, - Ft/hó +ÁFA** (3.645, - Ft/m2/hó + ÁFA), mely összeg évente a KSH által megállapított infláció mértékével emelkedik, ennek megfelelően a helyiség **jelenlegi bérleti díja:**

**132.999, - Ft/hó + ÁFA** (4.290, - Ft/m2/hó + ÁFA).

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

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), 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)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 ...../2023. (IX.5.) határozata 34560 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 45. 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 **34560** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az **1074 Budapest, VII. kerület Dohány utca 45.** szám alatti 31 m2 alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **Bérlő**, **Soma-Shop 2018 Kft.** (székhely: 1196 Budapest, Nádasdy utca 97.; cégjegyzékszám: 01-09-324846; adószám: 26337160-2-43; képviseletre jogosult: Al-Adhami Jamal Mohammed Mohammed ügyvezető) részére a helyiségben **„Telekommunikációs cikk értékesítése”** tevékenységre történő módosításához.

Bérleti díjfizetési kötelezettsége az alábbi:

**132.999, - Ft/hó + ÁFA** (4.290, - 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:** határozat Átvevő általi kézhezvételét követő 45 nap

Budapest, 2023. augusztus 23.

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Mellékletek:

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