



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület Újtelep út 6. (195271/8/A/71 hrsz.) sz. alatti
üzlethelyiség átalakítási és egyéb munkálataihoz tulajdonosi hozzájárulás megadására**

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Fórizs Zita helyiséggazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Kisné Stark Viola osztályvezetővel Építési és Beruházási Osztály
Bizottsági ülés időpontja:	2017. május 2.
Ellenjegyző:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

A Budapest Főváros XXIII. kerület 195271/8/A/71 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XXIII. ker., Újtelep út 6. sz.** alatti, **40 m²** alapterületű üzlethelyiség (továbbiakban: bérlemény) bérleti jogának megszerzésére nyilvános árverést tartottunk 2017. április 13-án. A bérleti jogot (egyedüli jelentkezőként) **M. E. I. M.** egyéni vállalkozó nyerte el.

A bérlemény bérbeadása Édesség Shop (cukrászda-fagylaltozó) működtetése céljából történik, a bérbeadásból az Önkormányzathoz befolyó bevétel 16.017 Ft/m²/év, 640.680 Ft/év, azaz 53.390 Ft/hó (tárgyi adómentes) bérleti díj.

A leendő bérlővel a helyiségbérleti szerződés megkötése folyamatban van, az ingatlan birtokbaadása még nem történt meg. M.E.I.M. 2017. április 17-én kelt beadványában kérelmezte, hogy az alább felsorolt munkálatokhoz a Tisztelt Bizottság a adja meg a tulajdonosi hozzájárulását, hogy a birtokbavétel után azonnal hozzá tudjon kezdeni azok megvalósításához:

- a) személyzeti WC kialakítása a jelenlegi zuhanyzó helyén,
- b) a leválasztott helyiség jobb oldali gipszkarton falán kiadóablak kialakítása,
- c) szagelszívó kivezetése a front oldalra,
- d) légkondicionáló felszerelése front oldalra.

Személyes egyeztetés során M.E.I.M. kérelmét úgy módosította, hogy a szagelvezető kivezetésének engedélyezését – a front oldal helyett – a szomszédos tároló helyiségbe kéri.

A helyiség korábban szépségszalonként üzemelt, az új bérlő tevékenységéhez külön-külön WC szükséges a vendégeknek és a személyzetnek.

A fagylaltozó-cukrászda funkció miatt szükséges a helyiség átalakítása és gépészeti (szagelszívó, légkondicionáló) felszerelése.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései a következők:

„36.§ (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.”

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012.(VII.13.) rendeletének 10. §' (1) és (2) bekezdései a bérlő kötelezettségeiről a következő rendelkezéseket tartalmazzák:

„10.§ (1) A bérlő saját költségére köteles gondoskodni:

- a.) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges módon való kialakításáról, felszereléséről, berendezéséről,

- b.) a helyiség burkolatának, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
 - c.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatrész, védő-(elő)-tető ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - d.) **a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban felmerülő karbantartásról, pótlásról, illetve cseréről,**
 - e.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
 - f.) a helyiség, valamint a szerződésben meghatározott közös használatra szolgáló helyiségek és területük tisztántartásáról, illetve a helyiséghez tartozó járdaszakasz napi takarításáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,
 - g.) zajszint betartásáról,
 - h.) az általa folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez, folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséről.
- (2) **Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.”**

Az idézett jogszabályhelyek alapján a bérlőnek a helyiségben végzendő átalakítási, karbantartási munkálatokkal kapcsolatos jogai és kötelezettségei a bérleti szerződésben kerülnek rögzítésre, a következők szerint:

„9.2. Bérlő a Helyiség átalakítására csak a Bérbeadó hozzájárulásával jogosult, az átalakítás költsége a bérleti díjba nem számít bele, hasznos beruházás költségének megtérítésére – ellenkező megállapodás hiányában – a Bérlő nem jogosult.

9.3. Bérlő a helyiségen a kötelezettségi körébe nem tartozó munkálatokat csak saját költségére és felelősségére végezhet. Ha a Bérbeadó a felújítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását, és a bérleti szerződés megszűnésekor a felújítási munkák ellenértékére a Bérlő nem tarthat igényt.”

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) rendelet 3. Melléklete – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke - 3.4.11 pontja szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság „*megadja a tulajdonosi hozzájárulást önkormányzati tulajdonú ingatlanon és ingatlanban az önkormányzat vagyonrendeletében meghatározott „karbantartás” és „üzemeltetés”-i tevékenységek körébe nem tartozó, engedélyhez vagy bejelentéshez kötött és nem kötött tevékenység végzéséhez. A vagyonrendelet szerinti „karbantartás” és „üzemeltetés” körébe tartozó tevékenységekhez nem kell hozzájárulást kérni.*”

Kérem a Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságot, hogy a Bérlő kérelmére adja meg tulajdonosi hozzájárulását a Budapest XXIII. Újtelep út 6. sz. (195271/8/A/71 hrsz.) alatti üzlethelyiség átalakítási és egyéb munkálataihoz.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2017. (V.02.) határozata a 195271/8/A/71 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Újtelep út 6. száma alatti üzlethelyiség átalakítási és egyéb munkálataihoz történő tulajdonosi hozzájárulás megadásáról

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **megadja a tulajdonosi hozzájárulását** M.E.I.M. részére, hogy a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, 195271/8/A71 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Újtelep út 6. szám alatt található üzlethelyiségben, a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés hatályba lépését és a helyiség birtokba adását követően a saját költségén, veszélyén és felelősségén a személyzeti WC-t kialakítsa a jelenlegi zuhanyzó helyén, a leválasztott helyiség jobb oldali gipszkarton falán kiadóablakot alakítson ki, szagelszívót vezessen ki a szomszédos tároló helyiségbe és légkondicionáló kültéri egységet szereljen fel az utcafronti homlokzatra a munkálatok elvégzéséhez szükséges engedélyek, hozzájárulások és nyilatkozatok beszerzésének kötelezettségével.

II. Bérelő az átalakítási, felújítási munkák költségei megtérítése tekintetében semmiféle igényt nem érvényesíthet a Bérbeadó Önkormányzattal szemben, az ilyen jogcímen történő igényérvényesítésről kifejezetten és véglegesen lemond.

III. felkéri a polgármestert a tulajdonosi hozzájárulás aláírására.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. május 30.

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2017. április 21.

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Fórizs Zita
helyiséggazdálkodó
az előterjesztés készítője

Mellékletek:

1. Egyeztető lap
2. Kérelem másolata
3. Látványterv

