



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat tulajdonosi hozzájárulás megadására a Budapest XXIII. 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics M. u. 119. fsz. 1. szám alatti ingatlan vonatkozásában

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás aljegyző
Az előterjesztést készítette:	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Bizottsági ülés időpontja:	2019. április 30.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Bizottság!

A Budapest XXIII. kerület 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics M. u. 119. fsz. 1. szám alatti 44 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, előtér, fürdőszoba/WC helyiségekből álló, komfortos társasházi lakás (a továbbiakban: Bérlemény) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat tulajdonát képezi. Az 186029 helyrajzi számú ingatlanban az Önkormányzat tárgyi lakás mellett további 1 lakással rendelkezik, ezt szolgálati lakásként hasznosítja. Tárgyi lakás bérlője a 31/2018. (I. 23.) KT határozat alapján D. F., a Bérlemény bérbeadásának jogcíme lakásbérleti jog folytatása. A bérleti szerződés aláírására 2018. február 07. napján került sor. Bérlő a Bérleményt azóta rendeltetésszerűen használja.

Bérlő 2019. április 24. napján kelt kérelmében (2. sz. melléklet) az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását kérte az általa bérelt lakás felújításához, mely szerint az alábbi munkálatokat szeretné elvégezni (a kérelemben szereplő megtérítési igény nem képezi jelen előterjesztés tárgyát):

1. a lakószobában:
 - a. ablakcsere;
 - b. a lakószobát leválasztó ajtótok és ajtó kisebbre cserélése;
2. Konyhában:
 - a. bejárati ajtó cseréje;
 - b. hidegburkolat cseréje;
3. Fürdőszobában:
 - a. a helyiség átalakítása, a mosdókagyló és WC csésze cseréje;
 - b. zuhanykabin cseréje;
 - c. kazán cseréje;
 - d. ablak cseréje;
 - e. hidegburkolat cseréje.

A fenti munkálatok nem tartoznak az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelet 1.§ 7. pontja szerinti karbantartás és a 17. pontja szerinti üzemeltetés körébe, így a munkálatok elvégzéséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

A 2018. február 07. napján megkötött bérleti szerződés 8. és 10. pontja szerint:

„8. Bérlő a Bérleményben bármilyen munkálatot (pl. átalakítási munkát, korszerűsítést) Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet. Amennyiben a munkálatok elvégzéshez hatósági engedély szükséges a munkálatokat kizárólag ezen engedélyek birtokában jogosult végezni. Ezen kötelezettségek megszegése lényeges szerződésszegésnek minősül.

8.1. A 8. pont szerint megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) befejezésének várható határidejét,
- c) költségeit és azok megfizetésének vagy meg nem fizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a **Bérlő** köteles megkérni.
- d) a költségei, vagy azok egy része a **Bérbeadó** által történő megtérítésének feltételeit

8.2. Amennyiben *Bérlő* a *Bérbeadó* előzetes írásbeli megállapodása hiányában végez a Bérleményben bármilyen átalakítási, korszerűsítési, stb. munkálatot, abban az esetben *Bérlő* tudomásul az elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem formálhat igényt. *Bérlő* a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond azon jogáról, hogy beépítés, ráépítés, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás, vagy egyéb jogcímen a *Bérbeadóval* szemben igényt érvényesítsen.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a felújítás kérdését az alábbiak szerint szabályozza:

„10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

91/A. § E törvény alkalmazásában:

[...]

16. *A lakásberendezések általában a következők:*

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);

c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);

d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);

f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);

g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;

h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;

i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának *a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 3.4.11. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

„3.4.11. *Megadja a tulajdonosi hozzájárulást önkormányzati tulajdonú ingatlanon és ingatlanban az önkormányzat vagyონrendeletében meghatározott „karbantartás” és „üzemeltetés”-i tevékenységek körébe nem tartozó, engedélyhez vagy bejelentéshez kötött és nem kötött tevékenység végzéséhez. A vagyónrendelet szerinti „karbantartás” és „üzemeltetés” körébe tartozó tevékenységekhez nem kell hozzájárulást kérni.*”

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fent leírtak alapján döntsön a hozzájárulás megadásáról.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2019. (IV.30.) határozata tulajdonosi hozzájárulás megadásáról a Budapest XXIII. 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics M. u. 119. fsz. 1. szám alatti ingatlan vonatkozásában

„A” változat

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **megadja tulajdonosi hozzájárulását** D. F. részére, hogy saját költségén és a saját felelősségére a Budapest XXIII. 186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics M. u. 119. fsz. 1. szám alatti lakásban az alábbi, a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. törvény Ltv. 91/A.§ 16. pontja szerinti lakásberendezéseket érintő munkálatokat elvégezze, azzal, hogy az önként vállalt kötelezettségéből eredő költségei megtérítése tekintetében semmiféle igényt nem érvényesít bérbeadó Soroksár Önkormányzata felé, ilyen jellegű igényérvényesítésről kifejezetten és véglegesen lemond:

1. a lakószobában:
 - a. ablakcsere;
 - b. a lakószobát leválasztó ajtótok és ajtó kisebbre cserélése;
2. Konyhában:
 - a. bejárati ajtó cseréje;
 - b. hidegburkolat cseréje;
3. Fürdőszobában:
 - a. a helyiség átalakítása, a mosdókagyló és WC csésze cseréje;
 - b. zuhanykabin cseréje;
 - c. kazán cseréje;
 - d. ablak cseréje
 - e. hidegburkolat cseréje.

II. Felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2019. május 30.

„B” változat

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **nem adja meg a tulajdonosi hozzájárulását** D. F. részére, hogy saját költségén és a saját felelősségére a Budapest XXIII.

186029/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1239 Budapest, Táncsics M. u. 119. fsz. 1. szám alatti lakásban a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. törvény Ltv. 91/A.§ 16. pontja szerinti lakásberendezéseket érintő munkálatokat végezzen el.

II. Felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2019. május 30.

Az előterjesztést a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2019. április 24.

dr. Gesztei László
jogász, lakásgazdálkodó
előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
aljegyző
előterjesztő

Mellékletek: