**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

**Polgármester\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**A polgármesternek -**

**a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének**

**1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján -**

**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**

**feladat- és hatáskörében eljárva,**

**2021. március 9. napján meghozott döntései**

**1. pont:**

Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13712/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 53. alagsor 5. sz. alatti helyiség homlokzati változásokat érintő munkákhoz

Előterjesztő: dr. Láng Orsolya, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetője

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat**

**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 81/2021.(III.9.) határozata,**

A Polgármester – a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján a képviselő-testületről a bizottságra átruházott feladat- és hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy **Pachert Csaba** (lakcím: ……..) bérlő a Budapest II. kerület, 13712/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 53. alagsor 5. sz. alatti üzlethelyiség vonatkozásábana homlokzati változásokat érintő **munkálatokat elvégezze** az alábbi feltételekkel:

1. **Homlokzati nyílászárók cseréje, klímaberendezés, üzletjelzések, vagyonvédelmi rács**

- homlokzati nyílászárók (bejárati ajtó és oldalsó homlokzaton lévő ablak) cseréje, bejárati ajtó szürke (RAL 7040, ablak fehér) színre mázolva,

- klímaberendezés kültéri egység elhelyezése a bejárati ajtó feletti falfülkében, perforált lemeztakarással, a kondenzvíz a helyiségen belüli elvezetésével,

- üzletjelölő reklámtáblák a bejárat fölötti, továbbá attól balra történő kihelyezése,

- az oldalsó homlokzaton lévő ablak elé fehérre mázolt, vagyonvédelmi rács elhelyezése.

A fenti munkák költségei kizárólag a Bérlőt terhelik.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a Bérlő kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. A Bérlő a fenti munkák elvégzése során köteles a településképi bejelentési eljárásban hozott XXXVI/226-3/2021. számú határozatban foglaltakat betartani.

A munkák elvégzésével összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a Bérlő köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A Bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek által előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére a felújítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában Bérlő szavatossági kötelemmel tartozik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodást kell kötnie, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségekben elvégezni kívánt, a fent felsorolt munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles bérlő a bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, az általa beszerelt berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

A költségek megtérítésére Bérlő semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A bérlő köteles a munkát, annak megkezdésétől számított 1 hónapon belül befejezni. A bérlő a munkavégzés időtartamára a bérleti díjfizetés alól nem mentesül.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 15 napon belül a Bérlő a Bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti és Bérlő nem jogosult a munkák elvégzésére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a Bérlőt az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és, ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerinti hozzájárulását beszerezze, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza Bérlőt.

A Polgármester felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és dr. Tas Krisztiánt, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

**2. pont:**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, a 2020. november 2. és november 30. között bérbeadás útján történő hasznosításra meghirdetett – a Margit-negyedhez tartozó – Budapest II. kerület, belterület 13295/9/A/2 hrsz-ú, 1024 Budapest, Keleti Károly utca 13/a. szám alatti helyiség bérbe adása és felújítási kérelem elbírálása

Előterjesztő: dr. Láng Orsolya, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetője

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat**

**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 82/2021.(III.9.) határozata,**

A Polgármester - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján a képviselő-testületről a bizottságra átruházott feladat- és hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13295/9/A/2 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Keleti Károly utca 13/a. szám alatti, 169 m2** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant, figyelembe véve a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát, a **KÉPEZŐ Művészeti Kft.** (Cg.01-09-279843, székhely: 1221 Budapest, Orsovai u. 14., képviseli: Bada Éva ügyvezető) **részére,** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a KÉPEZŐ Művészeti Kft. között 2021. február 26. napján létrejött feladat-ellátási szerződésben foglaltakkal összhangban **képzőművészet-alapú ismeretterjesztő foglalkozások, tanfolyamok, rendezvények szervezése és az ehhez kapcsolódó kiadványok értékesítése, a KÉPEZŐ Művészeti Kft. által létrehozni kívánt KÉPEZŐ Stúdió működtetése céljára a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 (öt) év határozott időtartamra,** a jelen határozatban megjelölt feltételekkel **bérbe adja**, azzal, hogy szerződő felek az 5 év határozott időtartam lejárta előtt legalább 60 nappal megvizsgálják a helyiség KÉPEZŐ Művészeti Kft. részére történő határozatlan idejű bérbe adásának lehetőségét.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.), 317/2020.(X.29.) és 357/2020.(XI.30.) képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002 Kft. által elkészített értékbecslésben meghatározottak szerint, a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése alapján, figyelembe véve a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát, valamint a KÉPEZŐ Művészeti Kft-vel, mint szolgáltatóval 2021. február 26. napján kötött feladat-ellátási szerződében foglaltakat **34.300.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó,** azzal, hogy amennyiben a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a KÉPEZŐ Művészeti Kft. 2021. február 26. napján létrejött feladat-ellátási szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik, úgy a helyiségbérleti szerződés a határozott időtartamon belül is, a feladat-ellátási szerződés megszűnésével egyidejűleg megszűnik és a KÉPEZŐ Művészeti Kft. köteles 15 napon belül a helyiséget kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba visszaadni a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat részére.

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a KÉPEZŐ Művészeti Kft.-nek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérleményben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

A KÉPEZŐ Művészeti Kft. a bérleti szerződés megkötéséig köteles tulajdonosi szerkezetét feltárni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja alapján, mely szerint átlátható szervezetnek minősül.

Amennyiben a KÉPEZŐ Művészeti Kft. a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül nem írja alá, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Polgármester felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat**

**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 83/2021.(III.9.) határozata,**

A Polgármester – a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének 1/2021.(II.8.) normatív utasítása alapján a képviselő-testületről a bizottságra átruházott feladat- és hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **KÉPEZŐ Művészeti Kft.** (székhely: 1221 Budapest, Orsovai u. 14., cégjegyzékszám: 01-09-279843, képviseli: Bada Éva ügyvezető) kijelölt bérlő a Budapest II. kerület, belterület 13295/9/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Keleti Károly utca 13/a. fszt. alatti, 169 m2 alapterületű helyiséget **felújítsa/átalakítsa** a 2021. február 24. napján kelt kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

1. **Bontási munkák**

- válaszfalak, ajtónyílások bontása

- elektromos hálózat, szaniterek és szerelvényeik elbontása

- vakolatleverések, padlóburkolatok, aljzatbeton bontása

- bontási törmelékek elszállítása

2. **Építészeti átalakítások**

- utcafronti helyiségek összenyitása

- konyha kialakítása

- kiszolgálóhelyiségek megközelítésének átépítése

3. **Felületképzések, mázolások, burkolatok, nyílászárók**

- vakolatjavítások, glettelések, festések oldalfalakon és mennyezeten

- új belső nyílászárók beépítése, megmaradók újramázolása

- hidegburkolatok oldalfalra és padlóra

- laminált padlóburkolat

- csővezetékek mázolása, gipszkarton takarása

- radiátorok mázolása

4. **Elektromos felújítások**

- elektromos hálózat felújítása, szabványosítása, gyengeáramú hálózat kiépítése

- új dugaljak, kapcsolók, lámpatestek felszerelése

- elektromos szolgáltatás teljesítményének növelése 32A-ről 64A-re

5. **Gépészeti berendezések**

- új szaniterek és szerelvényeik felszerelése

- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kialakítása, mellékvízmérő(k) felszerelésével

6. **Bejárat, portál**

- utcafonti homlokzati nyílászárók cseréje

A fenti munkák költségei kizárólag a kijelölt bérlőt terhelik.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a kijelölt bérlő kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett.

A kijelölt bérlő a fenti munkák elvégzése során köteles a településképi bejelentési eljárásban hozott XXXVI/188-4/2021. számú határozatban foglaltakat betartani.

A kijelölt bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a kijelölt bérlőt terheli.

Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a kijelölt bérlő köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A kijelölt bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek által előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában kijelölt bérlő szavatossági kötelemmel tartozik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a kijelölt bérlőnek megállapodást kell kötnie, melyben rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt, a fent felsorolt munkálatok költségei kizárólag a kijelölt bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a kijelölt bérlő a bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a kijelölt bérlő az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására. Az általa felszerelt, csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a kijelölt bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

A költségek megtérítésére a kijelölt bérlő semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A kijelölt bérlő köteles a munkát, annak megkezdésétől számított 5 hónapon belül befejezni.

A kijelölt bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb 5 hónapra** a bérleti díjfizetés alól **mentesül. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a kijelölt bérlőt nem mentesíti**.

A kijelölt bérlőt a díjmentesség csak a munka megkezdésére és befejezésére vonatkozó bejelentési kötelezettség betartása esetén illeti meg, a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a díjfizetés alóli mentesség minden külön további nyilatkozat nélkül megszűnik.

Ha a jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 15 napon belül, a helyiségbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a kijelölt bérlő a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a jelen hozzájárulás hatályát veszti és a kijelölt bérlő nem jogosult a munkák elvégzésére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a kijelölt bérlőt az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerinti hozzájárulását beszerezze, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza a kijelölt bérlőt.

A Polgármester felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és dr. Tas Krisztiánt, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2021. március 9.

**Őrsi Gergely**

**polgármester**