



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-178/2023.

ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2023. május 17-i ülésére

Tárgy: Megállapodás nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értékét
növelő beruházás bérlet által történő elvégzéséről

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.). rendeletének a helyiségek bérbeadására vonatkozó 22. § (11) bekezdése alapján:

„Ha a bérlő a helyiség forgalmi értékét – előzetesen benyújtott tételes költségbecslés alapján – legalább 30%-kal növelő beruházást kíván végrehajtani, a bérbeadó vállalhatja, hogy a bérleti szerződést – a (2) bekezdés e) pont, illetve a (3) bekezdés eseteit kivéve – 15 évig nem mondja fel. A megállapodás feltétele, hogy a bérlő a vállalt munkálatok 2 éven belüli elvégzéséről szakértői igazolást nyújt be a bérbeadó számára. A megállapodásról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.”

A lakásrendelet fenti rendelkezése kivételként az alábbiakra hivatkozik:

22. § (2) bekezdés e) pontja

„(...) 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület felújítása, bontása vagy eladása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat.”

22. § (3) bekezdés

„A bérleti szerződésbe kell foglalni az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint felmondhatja:

a) a bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül megköti közvetlenül a közüzemi szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz és csatorna szolgáltatásra, valamint személyszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak, továbbá a (14) bekezdés szerinti átalánydíjat megfizeti.

b) a bérlő a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,

c) a bérlő a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,

d) a bérlő a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,

e) a bérlő tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag kibocsátás a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,

f) a bérlő, az albérelő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.

g) a bérlő a bérleti és közműdíjakat azok megfizetésre megállapított időpontig megfizeti,

h) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét teljesíti,

i) a bérlő vagy a helyiségben tartózkodó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást nem tanúsítanak,

j) a bérlő vagy a helyiségben tartózkodó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet nem rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen nem használják.”

A Szerencsejáték Zrt. jogelődje 1992.03.19-én kötött határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést a már azt megelőzően is lottózóként működő, Budapest IX., Dési H. u. 20. A. ép. földszint XVI. sz. alatti, 69 m² alapterületű, utcai bejáratú és fekvésű helyiség tárgyában.

Bérlő a helyiség után 173.542 Ft/ hó + ÁFA összegű bérleti díjat fizet havonta, elmaradása nincsen. A helyiségnek a Képviselő-testület 378/2020. (VII.2.) sz. határozata alapján számított ajánlott – piaci – díjtétele 114.567 Ft /hó + ÁFA, a közös költség összege havi 10.992 Ft.

Bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségben hosszútávon kíván lottózót üzemeltetni és ezzel összefüggésben a közeljövőben tervezik az ingatlan teljeskörű felújítását.

A bérlemény forgalmi értéke a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslés alapján jelenleg **40.500.000 Ft.**

A bérlő által a helyiségben elvégezni kívánt főbb értéknövelő felújítási tételek az alábbiak:

- padlóburkolat cseréje, új arculat szerinti szürke színű 60/60 cm-es lapra
- új gipszkarton kazettás (60/60 cm) álmennyezet kialakítása (alsó sík: 2,82 m és 3,17 m)
- az álmennyezetben új LED-es mélysugárzók beépítése
- vizesblokk (WC+ kézmosó) és teakonyha felújítása
- új villamos, és gépész vezetékezés kialakítása.
- bejárati ajtók (2 db) cseréje.

A jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező tételes költségbecslés alapján a bérlő által elvégezni kívánt értéknövelő munkálatok költsége mindösszesen 22.418.442 Ft + ÁFA összegű.

A tervezett munkálatok megvalósítása esetén a helyiség várható forgalmi értéke – az előterjesztés 3. számú mellékletét képező szakvélemény alapján - **56.800.000 Ft**, mely a jelenlegi forgalmi érték 140%-a.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnal gazdálkodó Szerencsejáték Zrt. bérlő az általa tervezett beruházás volumenére tekintettel 10 évig terjedő időtartamra kéri a Budapest, IX., Dési H. u. 20. A. ép. földszint XVI. sz. alatti helyiség-bérleménye tárgyában hatályban lévő bérleti szerződése indoklás nélküli felmondási szándékának bérbeadó Önkormányzat részéről történő mellőzését.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntését a Budapest IX., Dési H. u. 20. A. épület. földszint XVI. sz. alatti helyiség ügyében. Jóváhagyásuk esetén a jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képező megállapodás-tervezet szerinti tartalommal kerül a szerződés megkötésre a bérlővel.

Budapest, 2023. május 11.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Melléletek:

1. számú – a helyiség értékbecslése (jelenlegi állapot)
2. számú – bérlő által benyújtott előzetes költségbecslés
3. számú – a helyiség értékbecslése (várható érték a beruházások elvégzését követően)
4. számú – Megállapodás-tervezet

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

1./ amennyiben a Szerencsejáték Zrt. bérlő a bérleményét képező Budapest IX., Dési H. u. 20. A. épület földszint XVI. (hrsz.: 38236/240/A/8) sz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan az Sz-.../2023. számú előterjesztés 2. számú mellékletét képező költségbecslésben foglalt értéknövelő munkálatok elvégzéséről 2 éven belül szakértői igazolást nyújt be, a helyiségbérleti szerződése Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata bérbeadó részéről egyoldalúan, rendes felmondással 10 évig nem kerül megszüntetésre.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 2023. május 17.

2./ felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a Megállapodás megkötéséről és aláírásáról az Sz-.../2023. számú előterjesztés 4. számú mellékletét képező megállapodás-tervezet tartalma szerint, és szükség esetén a megállapodás-tervezetben a megállapodás érdekét nem érintő változtatásokat tegye meg.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 60 nap