

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az Önkormányzatunk tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 9577/1/A/8 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Költő utca 9. II. ép. fsz. 1. szám alatti, 42 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant László Péter szobrászművész használta szobrászműhely céljára. A tulajdoni lapon lakásként nyilvántartott, azonban lakhatásra nem alkalmas, komfort nélküli ingatlant annak korábbi bérlője, Szikszai Annamária Önkormányzatunk tudomása nélkül adta a kerületünkben is több köztéri szobrot alkotó művész használatába. Szikszai Annamária bérleti jogviszonya az ingatlan használatának tulajdonosi hozzájárulás nélkül történő átengedése miatt felmondásra került. A műhelyben tartott számos bronzszobor elszállítása és tárolása az ekkor már 88 éves szobrászművész számára nem volt megoldható, ezért László Péter az ingatlant a szobrok tárolására továbbra is használta, a használat ellenértékeként havi 10.000 Ft-ot fizetett Önkormányzatunk részére.

László Péter elhunytát követően a fia - aki szintén szobrászművész - László Péter István beadvánnyal fordult Önkormányzatunkhoz, melyben előadta, hogy édesapja tevékenységét folytatni kívánja. Édesapja számos szoborból, illetve öntőformából álló hagyatékának máshová történő átszállításáról nem tudott gondoskodni, mert más szobrászműhely céljára alkalmas ingatlannal nem rendelkezett, ráadásul fennállt az értékes szobrok és öntőformák szállítás közben történő megrongálódásának veszélye.

A szobrászműhelyként használt, rossz műszaki állapotú ingatlant lakás céljára nem lehet hasznosítani tekintettel arra, hogy az albetét egy konyhából, az abból nyíló szobából áll, és a WC helyiség valamint a két kamra kívülről és nehezen közelíthető meg. A társasház hátsó udvara felől egy meredek, rossz állapotú kerti lépcső vezet az ingatlanhoz, ahol korlát és kerítés sem található.

A Képviselő-testület 55/2014. (III.19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatának 1.1. pontjának a) alpontja értelmében a helyiség bérenek alapja a helyiség 6 hónapnál nem régebbi értékbecsléssel meghatározott helyi forgalmi értéke. A helyiségbér mértéke legalább a helyiség forgalmi értékének 10 %-a/év+ÁFA. A leírtak alapján a szóban forgó ingatlan használati díja 2015. január 01. napjától 35.000,-Ft+ÁFA összegben került megállapításra.

László Péter István 2015.január 12. napján kelt kérelmében leírta, hogy nem tudja vállalni a 35.000,-Ft/hó+ÁFA bérleti díj fizetését, viszont a korábban megállapított 17.738,-Ft/hó+ÁFA használati díj megfizetését tudná teljesíteni. Kérelmezőnek egészségi állapota miatt anyagi nehézségei is vannak, évek óta súlyosan beteg, rendszeresen jár kemoterápiás kezelésre, több műtéten van túl és újabb beavatkozások várnak még rá.

A szóban forgó ingatlan értékbecsléssel megállapított piaci értéke 4.200.000,-Ft+ÁFA, amely alapján pályázati eljárás során az induló bérleti díj legalább 35.000,-Ft+ÁFA összegben kerülne meghatározásra.

Tekintettel arra, hogy a helyiségben László Péter István maga is szobrászati tevékenységet végez, és emellett ismert szobrászművész édesapjának értékes hagyatékát őrzi és gondozza, javaslom, hogy a helyiség pályázati eljárás nélkül 20.000,-Ft+ÁFA bérleti díj megállapításával kerüljön bérbeadásra számára öt évre.

II.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 9231/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a 7744 helyrajzi számon felvett, természetben 1126 Budapest, Böszörményi út 20. szám alatt található Böszörményi „A” Irodaházban (a továbbiakban: „A” Irodaház).

A Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény és Galéria (székhely: 1122 Budapest Beethoven u. 1/b; képviseli: Balázs Attila igazgató) a **Böszörményi „A” Irodaház** alagsorában található **P32 megjelölésű**, összesen **nettó 34,15 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiséget raktározásra kívánja használni **2016. január 1. napjától határozatlan időre**.

A Hegyvidék Galéria 2016 tavaszán új helyre, a Királyhágó térre költözik, azonban ebben az ingatlanban nem áll rendelkezésre elegendő hely a raktározásra. Az intézmény működtetéséhez elengedhetetlenül szükséges a tárolási feladatok megoldása, ezért Balázs Attila igazgató Önkormányzatunkhoz, azaz a fenntartó szervéhez fordult segítségért.

Balázs Attila igazgató úr a Böszörményi „A” Irodaházban szeretne kedvezményesen használni egy alagsori raktárhelyiséget.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 181/2012. (IX. 27.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat c.) pontja szerint az irodaház alagsorában a bérleti díj: 750,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó.

A Hegyvidék Galéria rendkívül fontos kulturális feladatokat lát el a XII. kerületi lakosok érdekében, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület egyedi döntésével közfeladat ellátására ingyenesen adja használatba a helyiséget.

### **Jogsabályi hivatkozások**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.

Az Ör. 55. § (2) bekezdése alapján az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani, azonban a (3) bek. g) pontjának rendelkezése szerint nem kell pályázatot hirdetni, ha a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott. Az Ör. 54. § g) pontja szerint a helyiséget annak kell bérbe adni, akinek a személyéről a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kt. vagy a Bizottság döntött.

Az 55/2014 (III. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatának 1.3. pontja alapján a Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért a határozatban megjelölt összegtől alacsonyabb összegben is megállapíthat.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20. szám alatti ingatlanban lévő helyiségek bérleti díj-minimumát megállapító 181/2012. (IX. 27.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat e.) pontja szerint a képviselő-testület egyedi döntésével a helyiségbért az e határozatban megjelölt összegektől eltérően megállapíthat.

Az Ör. 61. § (1) bekezdése alapján helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet. A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év.

Az Ör. 62. § (3) bek. b) pontja úgy rendelkezik, hogy amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján kerül sor, a bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában - ha a bérbeadásra a Kt. vagy a Bizottság erre vonatkozó egyedi határozata alapján kerül sor - a határozatban megjelölt összegre tehet ajánlatot.

Az Ör. 62. § (4) bekezdése szerint a helyiség bérbeadása során akkor is óvadékot kell kikötni, ha a bérbeadásra nem pályázati eljárás keretében kerül sor. Az óvadék mértéke legalább kéthavi helyiségbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a bérlőnek a szerződés megkötésekor igazolnia kell. Az óvadék visszafizetésére a 10.§ (4) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

#### **Határozati javaslat:**

1. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 9577/1/A/8 hrsz-ú, természetben a **Budapest XII. kerület, Költő utca 9. II. ép. fsz. 1.** szám alatti, **42 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlant határozott időre, 2016. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig László Péter István részére, szobrászműhely céljára bérbe adja. A bérleti díj 20.000,-Ft+ÁFA/hó, a külön szolgáltatások díjainak megfizetése a bérlőt terheli. A Képviselő-testület két havi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (40.000,-Ft) állapít meg. A helyiségbér évente, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 7744 hrsz-ú, természetben a **Budapest XII. kerület, Böszörményi út 20. szám** alatti ingatlan alagsorában található **P32 megjelölésű**, mindösszesen **34,14 m2** alapterületű helyiséget 2016. január 1. napjától határozatlan időre közfeladat ellátására ingyenesen kizárólagos használatba adja a Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény és Galériának azzal, hogy az üzemeltetési és közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a használót terheli. A használati jog gyakorlása nem sértheti az Önkormányzat tulajdonosi jogait.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2015. 12. 10.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző