



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1)
bek., 60. §)

Előterjesztés

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: ingatlanrész bérbeadás és bérbevétel

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

A Budapest XII. kerület 8255/1 hrsz-ú, természetben a Törpe u. 2. szám alatt lévő 519 m² alapterületű jelenleg kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlanra tervezett földszint + 3 emeletes összesen 568 m² hasznos alapterületű épületben irodalmi kávézó, vendéglátó funkció, kiállítótér, foglalkoztatók, klubhelyiségek, irodák és egyéb helyiségek (Kulturális Szalon) kerülnek kialakításra.

A 48/2017 (III. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk Kt. h. számú határozatában a Képviselő-testület úgy határozott, hogy a Budapest XII. kerület 8255/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Törpe u. 2. szám alatt fekvő ingatlan a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. telephelyeként kerüljön feltüntetésre.

Az ingatlannal közvetlen szomszédos telken fekszik a Budapest XII. kerület 8255/2 hrsz-ú, természetben a Böszörményi út 27. sz. alatt lévő kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, társasház (továbbiakban: Társasház) ahol az Önkormányzat tulajdonát 1 nem lakás célú helyiség képezi a közös tulajdonból hozzá tartozó 285/1000 tulajdoni hányaddal. A telekre a társasház közös tulajdonában lévő – közterülethez közel eső, előkertről induló - lépcsősoron keresztül juthatunk be.

Tekintve, hogy a Törpe u. 2. szám alatti ingatlan felújításával egy új kulturális létesítmény jön létre, ezért a kert egészének rendezésével az előkertek igényes kialakítására adódik lehetőség.

A Kulturális Szalon környezetének kialakítása, a közterületek megújítása, járda szakaszok felújítása érdekében javaslom, hogy az Önkormányzat 15 év határozott időre vegye bérbe a Társasház közös tulajdonát képező, hozzávetőleg 18 m² alapterületű, lépcsősor elhelyezését szolgáló részét, azzal a feltétellel, hogy a jelenlegi lépcsősort megszünteti, és helyette egy új, a városképhez jobban igazodó lépcsőt, valamint egy kukatárolót saját költségén a Társasház telkén, a közterülettől beljebb eső részen kialakít. Az átalakítást követően a lépcső helyén felszabaduló terület közterületi funkciót fog ellátni és egységes képet fog nyújtani a nemrég elkészült Városháza tér.

Ezen jogügylettel egyidejűleg a Társasház 15 év határozott időre bérbe veszi a kertjével egy szintben található önkormányzati tulajdonú, Törpe u. 2. szám alatti ingatlan, hozzávetőleg 28 m² alapterületű területrészét, mely területrésznek kizárólag a földfelszín feletti tetőkerti rész minősül. Ezen területrészt a Társasház kerthasználat céljából veszi bérbe akként, hogy a Társasház jogosult e területrészt saját ingatlanával egybenytva, azzal együttesen használni, illetve kerítésével lekeríteni, az Önkormányzat ingatlanának egyéb részeitől elválasztani.

Javaslom, hogy a felek kölcsönös szándéka esetén a bérleti szerződések a 15 év határozott idő lejártát követően a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján egy alkalommal, további 5 évvel meghosszabbíthatók legyenek, továbbá javaslom, hogy a

bérelti szerződésekben kerüljön rögzítésre 5.000.000,- Ft összegű meghiusulási kötbér fizetési kötelezettség arra az esetre, ha bármely fél súlyos szerződésszegése okán a bérelti szerződések határozott idő előtti felmondására kerül sor. A kötbérre a kölcsönös kötelezettségvállalás megerősítése miatt van szükség, tekintettel arra, hogy mindkét fél biztosítani szeretné a hosszú távú bérelti jogviszonyt.

Felek kölcsönös szándéka alapján az ingatlanrészek havi bérelti díjai összegszerűen azonos mértékben kerülnek megállapításra a két bérelti szerződésben. Az értékelési szakvélemény szerint alapján az Önkormányzat tulajdonában álló Törpe utca 2. szám alatti, hozzávetőleg 28 m² alapterületű ingatlanrész tekintetében a bérelti szerződés nettó 600,- Ft/m²/hó bérelti díj meghatározásával javasolt.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994.(III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete 12. § (2) bekezdése a) pontja szerint a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XII. kerület 8255/2 hrsz-ú, természetben a Böszörményi út 27. sz. alatt lévő társasház (továbbiakban: Társasház) közös tulajdonát képező hozzávetőleg 18 m² alapterületű, lépcsősor elhelyezésére szolgáló részét 15 év határozott időre, 5 év hosszabbíthatósággal bérbe veszi, és ezzel egyidejűleg a Társasház részére 15 év határozott időre 5 év hosszabbíthatósággal bérbe adja a Társasház kertjével egy szintben található önkormányzati tulajdonú, Budapest XII. kerület 8255/1 hrsz-ú, természetben a Törpe u. 2. szám alatti ingatlan hozzávetőleg 28 m² alapterületű földfelszín feletti tetőkerti területrészét, az előterjesztésben megjelölt összegszerűségében azonos havi bérelti díjjal és kötbér vállalásával.


A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérelti szerződések aláírására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. június 20.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző