



A Képviselő-testület nyilvános ülésének
anyaga (2011. évi CLXXXIX. törvény 46.
§ (1) bek)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Bérleti jog megváltására vonatkozó megállapodás

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés Budapest XII. kerület külterület 010497/7 hrsz-ú, a Normafa Park sportterület által érintett ingatlanban, a Normafa Síházban (továbbiakban: Ingatlan) található lakás (továbbiakban: Lakás) bérleti jogának megváltására irányul.

Az Ingatlan természetben Budapest XII. kerület, Eötvös út 59. szám alatt található, művelési ága kivett turistaház, területe 2657 m², védett, Natura 2000 területen található, helyi építészeti védelem alatt áll. Az Ingatlan jelenleg a 100% állami tulajdonban álló és a Földművelésügyi Minisztérium tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó Pilisi Parkerdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Pilisi Parkerdő) 1/1 arányú tulajdonában áll.

Folyamatban van az Ingatlan állami tulajdonba kerülése, melyet követően a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény (a továbbiakban: Normafa tv.) 3. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint az Önkormányzat válik a vagyonkezelői jog gyakorlójává.

Az Ingatlan jelenleg bérleti jogviszonyokkal terhelt, és a vagyonkezelésbe vétel ezen teherrel együtt lehetséges.

Az Ingatlan földterületén 240 m² alapterületű felépítmény áll (Normafa Síház), homlokzata párhuzamos az Eötvös úttal. A földszint + tetőtér kialakítású, szabadon álló épület a XX. század elején épült, utoljára 2011-ben újították fel, közepes műszaki állapotban van. Az épületben egy étterem és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségek, valamint két szolgálati lakás kapott helyet. Az étterem hozzávetőlegesen 135 m² területet foglal el, a kisebbik szolgálati lakás 31 m² alapterületű, mely jelenleg raktárként funkcionál. A másik szolgálati lakás (a továbbiakban: Lakás) 44 m² alapterületű, amelyhez 31 m²-es beépített tetőtér tartozik.

Az összesen 75 m² alapterületű Lakásra vonatkozóan határozatlan idejű lakásbérleti szerződés van érvényben 1993. október 22. napja óta, melyben rögzítésre került, hogy a bérlő (továbbiakban: Bérlő) 1978. év óta lakik a lakásban bérlői minőségben. 1993-ban a bérbeadó engedélye alapján saját költségén alakította ki a tetőtéri lakásrészt. A komfortos Lakás mellett a Bérlő kizárólagos használatában van a telken álló 19 m² alapterületű beton aljzatú faház, továbbá a telken álló fészker 20 m² nagyságú része.

A Normafa rehabilitációjának legfőbb célja, hogy a Normafa és környezete - a természeti, táji értékek megőrzése és a sérült területek helyreállítása mellett - a kirándulók, pihenni, sportolni, szórakozni vágyók részére minél magasabb színvonalon biztosítani tudja a kulturált használathoz szükséges megfelelő infrastruktúrát és szolgáltatáskört. Mindezekkel összhangban a Normafa Síház kiemelt

szerepet tölt be a Normafa központ kialakításában. Fenti célok megvalósításának érdekében szükséges, hogy az Önkormányzat vagyongazdálkodásába kerülő ingatlanban található lakás megüresedjen, ennek egyetlen módja a bérleti jog megváltása.

A Bérlet az Önkormányzat tájékoztatta a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének lehetőségeiről. Cserelakás felajánlása is felmerült, de a megtekintett lakásokat a Bérlet nem fogadta el.

További egyeztetések eredményeképpen a Bérlet úgy nyilatkozott, hogy a lakásbérleti jogviszonyt pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni. A térítés mértékének megállapítása érdekében az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslő szakvéleményt készíttetett. A bérlemény, továbbá a Bérlet által kialakított és használt részek értéke 70.000.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Lakásra vonatkozóan fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése érdekében 45.000.000,- Ft összeg kerüljön megfizetésre a Bérlet részére, azzal, hogy a megállapodás hatályba lépésének feltétele az ingatlan vagyongazdálkodói jogának megszerzése.

Az Ingatlan önkormányzati vagyongazdálkodásba kerülését követően a lakáson fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében kerülne megszüntetésre.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet szabályát alkalmazva, a pénzbeli térítés 75 %-a a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor fizethető ki.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 010497/7 hrsz-ú ingatlanon található 75 m² alapterületű lakáson fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése érdekében pénzbeli térítésként 45.000.000,- Ft összeg kerüljön bérlet részére megfizetésre, azzal, hogy a megállapodás hatályba lépésének feltétele az ingatlan vagyongazdálkodói jogának Önkormányzat általi megszerzése.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 03. 22.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző