



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5460
Fax: 346-5528

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
6/2022.**

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2022. április-25-i rendes ülésén 15.00 órai kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, Budapest II. kerület Mechwart liget 1. földszinti nagytárgyalójában.

Jelen vannak:

dr. Biró Zsolt	bizottsági elnök
Besenyei Zsófia	bizottsági tag
Ernyey László	bizottsági tag
Kiss Roland	bizottsági tag
dr. Sánta Zsófia	bizottsági tag
dr. Szepesházi Péter	bizottsági tag

érkezett

15.00
15.00
15.00
15.00
15.00
15.00

Balláné Ludwig Dóra	meghívott
Berg Dániel	meghívott
Bese Károly	meghívott
Harján Dávid	meghívott
Juhász Veronika	meghívott
Kerényi Gyula	meghívott
dr. Toók Gabriella	meghívott
dr. Varga Alexandra	meghívott

Kertész Anna jegyzőkönyvvezető

Dr. Biró Zsolt, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke (a továbbiakban: Elnök) köszönti a megjelenteket, tájékoztatja a jelenlévőket, hogy dr. Kalota Ágnes Mária jelezte, hogy betegség miatt nem tud az ülésen részt venni, megállapítja, hogy a Bizottság 7 tagja közül 6 tag van jelen, így a Bizottság határozatképes, majd azt ülést 15.07 órai kezdettel megnyitja.

Elnök javaslatot tesz a jegyzőkönyv hitelesítőre Besenyei Zsófia bizottsági tag személyében, majd a javaslatot szavazásra bocsátja.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 113/2022.(IV.25.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a jelen jegyzőkönyv hitelesítésével Besenyei Zsófia bizottsági tagot bízta meg.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Elnök szavazásra bocsátja a napirend összeállítására vonatkozó javaslatot.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 114/2022.(IV.25.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a napirendet az alábbiak szerint fogadja el:

1. Javaslat Albert Gábor tiszteletére állítandó emléktábla elhelyezésére
2. Döntés a közút kezelőjének felelősségével kapcsolatos kárigényekről
3. Személygépjármű eladása és beszerzése a Budai Polgár Kiadó, Tájékoztató és Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére
4. Döntés előzetes hozzájárulásról a II. kerületi Városfejlesztő Zrt. részére történő személygépjármű beszerzése tárgyában
5. Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13136/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 95. fszt. alatti helyiség új üzletjelzéseinek elhelyezéséhez
6. Beszámoló a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság lejárt határidejű határozatainak végrehajtásáról
7. Javaslat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet módosítására
8. A Budapest II. kerület, belterület hrsz.54349/80 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás
9. A Budapest II. kerület, belterület 52450/2 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás
10. Döntés a Budapest II. kerület 13740/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatt található tetőtéri helyiség értékesítéséről
11. Döntés a Budapest II. kerület 13520/0/A/22 hrsz-ú, természetben a 1027 Budapest, Margit krt. 12. szám alatt található tetőtéri ingatlan értékesítéséről
12. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása
13. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése bérlőnek
14. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre benyújtott ismételt vételi kérelem
15. A Budapest II. kerület 14799/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 1023 Budapest, Lajos utca 18-20. (Bécsi út 17-21.) szám alatti 683 m² területű teremgarázs 15. számú gépkocsi beállója bérleti szerződésének bérlő által történő felmondása
16. Döntés székhely bejelentésről a Budapest II. kerület, 13477/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Bem rakpart 54. 1. alatt található üzlethelyiség tekintetében
17. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

18. Bérleti díjkezdvezmény meghatározása a feladat-ellátási szerződést kötött bérlő részére az MNDTT javaslata alapján
19. Kérelem kizárólagos bérlőül történő elismerésre a 14487 hrsz. alatt nyilvántartott, 1023 Budapest, Frankel Leó út 50-52. I. emelet 4. szám alatti lakás tekintetében **(zárt ülés)**
20. A Budapest II. kerület, 14487 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1023 Budapest, Frankel Leó út 50-52. földszint 14. szám alatti lakás belső helyreállítási költségeinek megosztásáról hozott tulajdonosi döntés, és az ennek kapcsán kötött megállapodás módosítása **(zárt ülés)**
21. Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. kerület 13496/0/A/38 hrsz. alatt nyilvántartott, 1027 Budapest, Frankel Leó út 20. V. emelet 1. szám alatti műterem lakásban a kijelölt bérlő által végzendő felújítási, karbantartási munkálatokhoz, valamint döntés a munkák költségeinek lakbérbe történő beszámításáról **(zárt ülés)**
22. Kérelem a Budapest II. kerület, 13700/12/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Bajvívó utca 8. III. emelet 23. szám alatti lakás bérbe adására **(zárt ülés)**
23. Döntés a Budapest, II. kerület Rhédey utca 8/A. alagsor 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás értékesítéséről **(zárt ülés)**
24. Kérelem a Budapest II. kerület 53000/2/A/1 hrsz-ú, természetben a 1028 Budapest II. kerület Hidegkúti út 41. fsz. 1. szám alatti lakás tekintetében fennálló bérleti szerződés pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránt **(zárt ülés)**
25. Kérelem a Budapest II. kerület 14799/0/A/14 hrsz. alatt nyilvántartott, Budapest II. kerület Lajos u. 18-20. I. 10. szám alatti lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére **(zárt ülés)**
26. Döntés a Budapest, II. kerület, Ördögárok utca 11/C. szám alatti lakóház, udvar, egyéb épületre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról **(zárt ülés)**

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 1. pont

Javaslat Albert Gábor tiszteletére állítandó emléktábla elhelyezésére

Előterjesztő:

Intézményirányítási Osztály

Ötvös Zoltán osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 115/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, mint az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonosi jog gyakorlója **hozzájárul** Albert Gábor József Attila és Kossuth-díjas író tiszteletére emléktábla elhelyezéséhez a II., Bimbó út 3. sz. (hrsz 13301) ingatlan – lakóház - homlokzatán az alábbi szöveggel:

„ALBERT GÁBOR
ÍRÓ
E HÁZBAN

ÉLT ÉS ALKOTOTT
1974-TŐL 1995-IG

Az elhelyezés és a folyamatos karbantartás költségét az elhelyező köteles viselni. Ha az elhelyező a karbantartással kapcsolatos kötelezettségeit nem teljesíti, a jelen hozzájárulás hatályát veszti és az elhelyező az emléktáblát saját költségére köteles leszereltetni.

A Bizottság a Polgármester útján felkéri az Intézményirányítási Osztály vezetőjét, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: a Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 2. pont

Döntés a közút kezelőjének felelősségével kapcsolatos kárigényekről

Előterjesztő:

Beruházási Igazgatóság Műszaki Osztály

Vincek Tibor osztályvezető

A kidőlt, korhadt fa kapcsán **dr. Sánta Zsófia** megkérdezi: Arra esetleg van-e valamilyen információ, hogy a Nagyajtai utcánál, vagy a környéken tervben van-e a többi fának az átvizsgálása, hogy több ilyen eset ne történjen.

Bese Károly válaszol: A Műszaki Osztályhoz tartozik a zöldterület fenntartás és a zöldfelületi ügyintéző. Kár esetén ők mindig jelezzik az ügyintéző felé, hogy káresemény történt, vizsgálta meg a fát, és a szükséges beavatkozásokat rendelje meg. Ebben az esetben is ez történt. A fa lényeges kárt okozott, gyakorlatilag a törzse tört ketté, mert el volt korhadva.

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés **1.A./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 116/2022.(IV.25.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy az ÉP-ÜZ-BAU Építőipari és Épületüzemeltetési Kft. (székhely: 1192 Budapest, Ady Endre út 154. A. ép., cégnyilvántartási száma: 01-09-874856, képviseli: Odor Károly ügyvezető önállóan, adószáma: 13818704-2-43) által a [REDACTED] forgalmi rendszámú, Mercedes AMG E 53 típusú gépjármű 2022. április 4-én 13:10 órakor történt káreseményével kapcsolatban 2022. április 12-én előterjesztett kárigény jogalapját elismeri, és hozzájárul ahhoz, hogy a kárt az Önkormányzat felelősségbiztosítási szerződése alapján a biztosító rendezze a károsulttal a felelősségbiztosítási szerződésünk rendelkezései szerint. A Bizottság hozzájárul az Önkormányzat által az érvényben lévő biztosítási szerződés szerint vállalt önrésznek, illetve a szerződés szerinti limitösszeget felüli résznek a biztosító kárrendezési eljárását követően történő kifizetéséhez, a sértettel történő peren kívüli

megállapodás megkötése, valamint a sértett mindennemű további igényéről történő lemondása esetén.

Jelen határozat perben nem használható fel, csak arra az esetre vonatkozik, ha a felek között peren kívüli megállapodás jön létre.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. június 30.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés **2.A./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 117/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy dr. Halász Katalin (lakcím: [REDAKTORVA]) által az [REDAKTORVA] forgalmi rendszámú, Nissan Juke típusú gépjármű 2022. április 9-én 15:00 órakor történt káreseményével kapcsolatban 2022. április 12-én előterjesztett kárigény jogalapját elismeri, és hozzájárul ahhoz, hogy a kárt az Önkormányzat felelősségbiztosítási szerződése alapján a biztosító rendezze a károsulttal a felelősségbiztosítási szerződésünk rendelkezései szerint. A Bizottság hozzájárul az Önkormányzat által az érvényben lévő biztosítási szerződés szerint vállalt önrésznak, illetve a szerződés szerinti limitösszeget felüli résznek a biztosító kárrendezési eljárást követően történő kifizetéséhez, a sértettel történő peren kívüli megállapodás megkötése, valamint a sértett mindennemű további igényéről történő lemondása esetén.

Jelen határozat perben nem használható fel, csak arra az esetre vonatkozik, ha a felek között peren kívüli megállapodás jön létre.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. június 30.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Bese Károly távozik az ülés hivatalos helyiségéből.

Napirend 3. pont

Személygépjármű eladása és beszerzése a Budai Polgár Kiadó, Tájékoztató és Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére

Előterjesztő:

Budai Polgár Nonprofit Kft.

Balláné Ludwig Dóra ügyvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 118/2022.(IV.25.) határozata

- 1) A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága előzetesen jóváhagyja, hogy a Budai Polgár Kiadó, Tájékoztató és Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. a tulajdonában álló SAV 831-es frsz-ú Skoda Octavia típusú személygépjárművet értékesítse 3 950 000 Ft vételárért a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére.
- 2) A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága előzetesen jóváhagyja a Budai Polgár Kiadó, Tájékoztató és Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft. részére egy db használt, elektromos (esetleg hibrid) üzemű személygépjármű beszerzését maximum bruttó 9 millió forint vételár keretben.
- 3) A Bizottság felhatalmazza a Budai Polgár Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a kapcsolódó dokumentumok aláírására.
- 4) A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri a Budai Polgár Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

Napirend 4. pont

Döntés előzetes hozzájárulásról a II. kerületi Városfejlesztő Zrt. részére történő személygépjármű beszerzése tárgyában

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Harján Dávid vezérigazgató

Dr. Sánta Zsófia megkérdezi, hogy a Társaságnál van még autó? Elmondja, látott egy ilyen mondatot, hogy az ügyvezetőnek nincs, és kérdezi, hogy a többi autó, az helyettesnél van, vagy mi van a többi autóval?

Harján Dávid válaszol: Egyrészt a javadalmazási szabályzat alapján a gazdasági vezetőnek jár személygépjármű, valamint kettő kulcsos autóval rendelkezik a cég ezen kívül.

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 119/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt **előzetesen jóváhagyja**, hogy a Budai Polgár Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-920-485, székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 1-5.) tulajdonában és a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg.01-10-046405, székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.) üzemeltetésében lévő SAV-831 forgalmi rendszámú Skoda Octavia személygépjármű 3.950.000,- Ft, azaz hárommillió-kilencszázötvenezer forint vételár ellenében a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére a Budai Polgár Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által elidegenítésre kerüljön.

A Bizottság felkéri Balláné Ludwig Dórát, a Budai Polgár Nonprofit Kft. ügyvezetőjét és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

Ludwig Dóra és Harján Dávid az ülés hivatalos helyiségéből távozik.

Napirend 5. pont

Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13136/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 95. fszt. alatti helyiség új üzletjelzéseinek elhelyezéséhez

Előterjesztő:

Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés **A./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 120/2022.(IV.25.) határozata

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Szerencsejáték Zrt.** (székhelye: 1015 Budapest, Csalogány utca 30-32., cégjegyzékszám: 01-10-041628, adószám: 10580204-2-44) bérli a Budapest II. kerület, 13136/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 95. fszt. alatt található üzlethelyiség megjelölésű ingatlan portálján a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármestere által kiadott, XXXVI/205-4/2022 ügyiratszámú – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárásban hozott – jelen határozat mellékletét képező határozatában meghatározott üzletjelzéseket kihelyezze az

alábbi feltételekkel.

- Az üzletjelzések kihelyezése a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági határozatok alapján és birtokában történhet – a bérlő kizárólagos költségére és mindenirányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. A bérlő az üzletjelzések kihelyezése során köteles a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárásban hozott XXXVI/205-4/2022 ügyiratszámú határozatban foglaltakat betartani.
- A bérlőt terheli az általa kihelyezett üzletjelzések és azok tartozékainak karbantartása, javítása és tisztítása azzal, hogy ezek költségeit a bérlő köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. A bérlő ezt a kötelezettségét olyan időpontban köteles teljesíteni, ahogyan azt a berendezés állapota szükségessé teszi. A bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő köteles az általa kihelyezett üzletjelzéseket saját költségén leszerelni és az eredeti állapot helyreállítani.
- Az üzletjelzések kihelyezésével kapcsolatban felmerülő költségek megtérítésére a 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 nyilatkozik arról, hogy a jelen határozatban foglaltakat tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek fogadja el.

A bérlő a társasház tulajdonostársainak az üzletjelzés kihelyezéséhez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti hozzájárulását köteles beszerezni, amelynek beszerzésére az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza a bérlőt.

Amennyiben a bérlő a jelen határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül az Önkormányzat részére nem nyújtja be a bérleményt magába foglaló társasház tulajdonostársainak hozzájárulását, valamint e határidőben a bérlő nem nyilatkozik arról, hogy a jelen határozatban foglaltakat tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek fogadja el, úgy a jelen határozat hatályát veszti.

A Polgármester felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Harján Dávid távozik az ülés hivatalos helyiségéből.

Napirend 6. pont

Beszámoló a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság lejárt határidejű határozatainak végrehajtásáról

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 121/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a, 334/2021.(VIII.30.), 346/2021.(IX.27.), 359/2021.(IX.27.), 361/2021.(IX.27.), 364/2021.(IX.27.), 366/2021.(IX.27.), 367/2021.(IX.27.), 372/2021.(IX.27.), 392/2021.(X.25.), 399/2021.(X.25.), 418/2021.(XI.29.), 423/2021.(XI.29.), 424/2021.(XI.29.), 455/2021.(XII.13.), 462/2021.(XII.13.), 13/2022.(I.24.), 58/2022.(II.21.), 59/2022.(II.21.), 61/2022.(II.21.), 62/2022.(II.21.), 63/2022.(II.21.), 64/2022.(II.21.), 65/2022.(II.21.), 67/2022.(II.21.), 68/2022.(II.21.), 74/2022.(II.21.), 75/2022.(II.21.), 76/2022.(II.21.), 81/2022.(II.21.), 82/2022.(II.21.), 85/2022.(III.28.), 100/2022.(III.28.) határozatainak végrehajtásáról szóló beszámolót **elfogadja** és ezzel egyidejűleg a 168/2019.(IX.23.), 204/2019.(XII.16.), 5/2020.(I.20.), 348/2021.(IX.27.), 351/2021.(IX.27.) határozatok végrehajtási határidejét **2022. május 31. napjáig**, a 59/2021.(II.25.) határozat végrehajtási határidejét **2022. szeptember 30. napjáig**, a 72/2022.(II.21.), 96/2022.(III.28.) határozatok végrehajtási határidejét **2022. augusztus 31. napjáig**, a 69/2022.(II.21.), 71/2022.(II.21.) határozatok végrehajtási határidejét **2022. október 31. napjáig**, valamint a 409/2021.(XI.29.) határozat végrehajtási határidejét **2022. december 31. napjáig** meghosszabbítja.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 7. pont

Javaslat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Dr. Sánta Zsófia jelzi: Szeretné röviden összefoglalni az észrevételeiket. Alapvetően három észrevételük van, az egyik az, hogy nem értenek egyet a hat hónap kilenc hónapra történő emelésével - a bérlő díjfizetési kötelezettség nélküli használatának jogára - a munkálatok elvégzése céljából, szerintük ott a hat hónap, az rendben volt, és a kilenc hónap az indokolatlanul sok.

A másik két javaslatuk az ezzel összefügg: Most a módosítások úgy vannak előterjesztve, hogy maximum a havi bérleti díj 50 %-ának a mértékéig számíthat be az értéknövelő beruházás, illetve legfeljebb a bérleti szerződés időtartamának a lejártáig. Ezt indokolatlanul általánosnak tartják. Itt az lenne a javaslatuk, hogy ezt maximalizálják úgy, hogy bármilyen hosszú bérleti szerződésnél is maximum három évig lehessen ezzel a joggal élni. Az a kérdés, hogy elő lehet-e írni a bérlőnek olyan korlátozást, hogy ha ilyen kedvezményt vesz igénybe, akkor használja a bérleményt, tehát

ne mondja fel. Az Önkormányzat kedvezményt ad neki, és a bérlő, ha megcsinálja, vagy valami történik és elmegy, vagy nem tartja fenn, akkor ez az Önkormányzatnak akár egy funkciószűkítő problémát is jelenthet. A bérlő például konyhát alakít ki, a következő bérlő pedig nem fogja kivenni, mert neki nem konyha kell oda, hanem, például, galéria. Ügyvédnőhöz fordul ezzel a kérdéssel: Van-e joguk egy ilyen korlátozás előírására a bérlő felé? Amennyiben igen, akkor ez lenne a javaslatuk.

Dr. Varga Alexandra elmondja: Ő már ezeket észrevételezte az első körben is, mindhármát. Ugyanez volt a jogi álláspontja, hogy rendeltetés változtatásnál nem csak értéknövelő beruházást végez a bérlő. Arról nem is beszélve, hogy a bérlő nem tud rendeltetést változtatni, mert az egy tulajdonosi jogkör, tehát a bérlő elvégezheti azokat a munkákat, de hogyha a tulajdonos ezt az ingatlan nyilvántartásban nem jelenti át, akkor nem történik meg a rendeltetési mód változás.

Kiss Roland kéri, hogy sorban haladjanak a módosítási javaslatokon és jelezzék, hogy melyik paragrafus melyik bekezdésére vonatkozna a módosítási javaslat.

Dr. Sánta Zsófia elmondja: A hármas paragrafusnál nem értenek egyet a kilenc hónapra emeléssel. Hat hónap volt az eredeti, azt szeretnék, ha hat hónap maradna. Ez a 3. § (2) bekezdés, már az új szerint a 9. oldal.

Dr. Biró Zsolt kérdezi a Bizottságot, hogy elfogadható-e ez a módosító javaslat.

Ernyey László elmondja: Az, hogy háromnegyed évig ne fizessen a bérlő bérleti díjat és utána meg évekig 50 %-ot! Ezzel nem értenek egyet. Emlékeztet arra, hogy nagyon kevés esetben adta meg a Bizottság azt a fél évet, amire a Rendelet lehetőséget adott, inkább két-három hónapokat adtak felújításra. Elmondja: Tudomásul veszik, hogy esetleg nehezebb szakembert találni, de az nem igaz, hogy egy üzlethelyiséget fél év alatt nem lehet felújítani. Azt is figyelembe kell venni, hogy ha a bérlő megcsinálja az értéknövelő beruházását, kilenc hónapig semmi bérleti díjat nem fizet, utána hosszú éveken keresztül meg a bérleti díj 50 %-át fizeti, akkor ott problémák adódnak, mert bevétel ebből nem igazán származik. Az eredeti opcióban utána bármikor otthagyhathja az Önkormányzatnak azt a funkciót, azt a kialakított helyiséget, ami nem biztos, hogy a következő bérlőnek jó lesz, és szinte semmi bevétele nem lesz ebből az Önkormányzatnak. Ezért gondolták azt, hogy első lépésként ezt a hat hónapot kellene megtartani, nem felhívva kilenc hónapra.

Kiss Roland elmondja: Érti az előtte felszólalók érveit, viszont az, hogy egyébként hat hónapról kilenc hónapra módosulna a norma szöveg, az véleménye szerint nem jelenti azt, hogy minden esetben megadnák azt a kilenc hónapot. Az, hogy az időtartamot növelik, az nem jelenti azt, hogy automatikusan élnének is ezzel a lehetőséggel. Minden eset egyedi, és minden esetet egyedileg kell vizsgálni. Ahogy az Ernyey képviselő úr által elmondottak is jelzik, nem volt általános az, hogy hat hónapot adtak volna. Pontosan ezért érdemben azt gondolja, maradhatna a kilenc hónap, hiszen ez tényleg mérlegelés kérdése.

Ernyey László megjegyzi: Akkor 3 évet is beletehetnek.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Igen, azt gondolja, hogy ez az időkorlát egyfajta garanciális jog, tehát ezen nem lehet túlterjeszkedni, így is a mozgástér nyilván nullától a hat hónapig terjed, ez meg egyedi mérlegelés kérdése. Az általános szabály meghozatalánál is lehet egyedileg mérlegelni, hogy indokolt-e túlterjeszkedni a jelenleg is biztosított hat hónapos időtartamon. Nekik az a javaslatuk, hogy nem. Nem látják indokoltnak. Azért, őszintén megvallva, hat hónap egy jól szervezett beruházás esetén elegendő. Tehát alapvetően nem ötszáz négyzetméteres helyiségekről

van szó. Tudja azt, hogy az építőiparban nehéz munkaerőt találni és így tovább, de ez egyfajta szűrő is kell, hogy legyen, hogy jól teljesít a bérlő. Tehát az már az első vizsgafeladat, hogy képes megszervezni hat hónap alatt egy ilyen felújítási beruházást.

Ernyey László megjegyzi: Egyetért.

Kerényi Gyula hozzászól: Elismeri, hogy ezek jogos felvetések. Viszont nem feltétlenül, vagy nem minden esetben kis helyiségekről van szó. Elmondja: Itt jellemzően a nagyobb helyiségeknél felmerülő igényekre próbáltak ezzel reflektálni. A pályázók visszacsatolásai alapján, a pályázók javaslatait próbálták érvényesíteni, befogadni. Akár a Margit körúton, akár a Szász Károlyban is elég sok három-négy-ötszáz négyzetméteres, viszonylag nagyobb horderejű beruházást igénylő helyiség van. Minden egyes felújítási terv a GTB elé kerülne, és a GTB tudná azt mérlegelni, hogy itt indokolt-e akár a hat hónap, hogyha esetlegesen marad a hat hónap, vagy a kilenc hónap. Ez nyilván a T. Bizottság hatáskörébe tartozik, hogy ezt az időtartamot most kiterjeszti-e.

Besenyi Zsófia elmondja: Amit ő gondol, azt nagyszót elmondta Kiss Roland képviselő úr, ill. Kerényi Gyula. Amit szerint még és nem hangzott el, és ami a kilenc hónap mellett érvelésnél egy fontos tényező lehet, hogy nagyon sokszor úgynevezett rejtett költségek lesznek, tehát elkezdik a felújítást, és bizony kiderülnek a problémák. Pont a Margit körúton nyílt az Art'z Modell. Hogyha emlékeznek a tisztelt bizottsági tagok, többször is visszajött a GTB elé, hogy még mindig nem fejezték be a felújítást, mert, nem látott problémák derültek ki, ahogy elkezdtek és megbontották a földemet. Ő tényleg azt gondolja, hogy megvan a garancia, az, hogy maximum. És, a GTB dönt minden egyes esetben. Azt gondolja, a Bizottságnak van egy ilyen garanciája, egy tulajdonosi garancia, amit a Bizottság gyakorolhat, átruházott hatáskörben.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Alapvetően nem látja azt ördögtől valónak, hogy kilenc hónapra lesz hosszabbítva, hiszen egy építési beruházás, az elnyúlhat. Viszont a jelenlegi helyzet az az, hogyha tovább olvassák a rendeletmódosítást, hogy további jelentős kedvezményeket biztosítanak a felújítást végző bérlőknek. Ez, ami a vérmérséklet kérdése, hogy hol van az a határ, ameddig az Önkormányzatnak mint bérbeadónak a saját tulajdonosi érdekeit kell előtérbe helyezni, és mi az, ami pedig a bérlők számára nyújtott kedvezményekkel vonzóbbá teszi. Ez az a mérlegelési vita, azt gondolja, ami nyilván egy egyedi dolog. Szakmailag úgy látja, hogy most kapnak a bérlők jelentős további kedvezményt, nem biztos, hogy ez olyan indokolt és szükséges lenne. Főleg azért, mivel amúgy is egyedi mérlegelés keretében ez - mint, ahogy elmondták a többségi képviselők is - maradhat a hat hónapon belül is. Nem gondolja, hogy itt szükség lenne még - a későbbiekben megjelenő könnyítések, kedvezmények mellett - további kedvezményre. Főleg úgy, hogy ez a jelenlegi rendszerben is van, működik, és talán jól működik. A Vagyonirodára néz.

Ernyey László hozzáfűzi: Egyetértene az abban, hogy ezekkel a helyiségekkel kell csinálni valamit, mert rossz állapotban vannak. Azzal, hogy valamit változtatni kell, azzal maximálisan egyetértene. Azt gondolja, hogy nyilvánvalóan a bérlőknek is vannak igényei ezzel kapcsolatban, de maradjanak annyiban, hogy az Önkormányzatnak is lehetnek igényei. Próbáljanak meg a bérlők és az Önkormányzat igényei között valamilyen olyan kompromisszumot találni, ami által azért valami bevételre az Önkormányzat is szert tesz. Per pillanat ez az előterjesztés abszolút a bérlő igényeinek megfelelő előterjesztés. Hogyha egyszer adnak nekik kedvezményt a beruházás idejére, ugyanakkor adnak kedvezményt a beruházás összegének a leírására, plusz, ha még Margit-negyedes, akkor is kap kedvezményt, akkor háromféle kedvezményben fog részesülni az adott vállalkozó. Nagyjából fityingekért fogják így odaadni. Lehet azt mondani, hogy legalább valaki van benne, de szerintem egy felelős gazdának azért arra is kell figyelni, hogy néminemű bevétel is

származzon ebből. Tehát háromféle kedvezménytípust adnak, és nem látja, itt hol vannak az Önkormányzat érdekei.

Kiss Roland elmondja: Egyetért Erney képviselő úrral, hogy a jó gazda gondosságával kell eljárniuk minden egyes ügyben. A Rendelet megfogalmazói, éppen ezért, teljesen jogosan és kihagyhatatlanul beleírták, hogy minden esetben a GTB jóváhagyása szükséges ahhoz, hogy bármiféle kedvezményt adjanak, illetve bármiféle használati módosítás, vagy bármi más egyéb történjen. Tehát ő itt a garanciát, azt éppen abban látja, hogy van egy kontroll a beruházások fölött, van egy kontroll a kedvezmények megadásával kapcsolatban. És valóban egyébként az Önkormányzatnak legyen haszna, és találják meg a megfelelő kompromisszumot. Éppen ezért ülnek itt most a GTB-n, és éppen ezért van ez a Bizottság. Az, hogy egyébként mit hagynak jóvá és mi az, amit elutasítanak, az az ő közös döntésük. Azt gondolja, hogy ha egy kicsit tágítják ezt a teret és bővítik, az nem jelenti egyben azt, hogy meg is adják azt a maximális kedvezményt, amit adott esetben kérnek, vagy kérni szoktak, vagy kérni fognak majd a bérlők. Ő amellet érvelne, hogy egyébként az, hogy egy nagyobb mozgástér áll rendelkezésre, az nem jelenti automatikusan azt, hogy a bérlők egyébként ezzel élni is tudnak. Hiszen meg kell vizsgálni minden egyes esetet. Amennyiben a T. Bizottság úgy látja, hogy jogos a kérelem, és érvényesítheti a jogát a GTB jóváhagyásával a bérlő, akkor természetesen fogadják el, amennyiben nem, akkor viszont a rendelkezésre álló kereteken belül találják meg a megfelelő kompromisszumot.

Erney László az elhangzottakra reflektálva elmondja: Kénytelen a Rendelet többi részére is hivatkozni. Két felfogás ütközik szerinte, az előterjesztőé és az ő felfogásuk. Azt gondolja, hogy az előterjesztés, az leginkább a bérlői igényeknek felel meg. Nem nagyon látja az Önkormányzat érdekét ebben. Az Önkormányzat érdeke az, hogy keljenek el a helyiségek, ezzel abszolút egyetért. Akkor lehet, hogy jobb, ha nem is írnak be időpontot. Kilenc hónapig ingyen használhatja a bérlő a helyiséget, aki utána csinál egy 20.000.000,- Ft-os beruházást, ami, amíg él és mozog, 50 %-os bérleti díjjal jár, előterjesztés szerint, majd amikor letelt ez a dolog, szépen veszi kalapját, kabátját, és viszontlátásra. Hol van itt az Önkormányzat érdeke? A bérlő közel egy évig egy forintot nem fog fizetni. Utána 50 %-os bérleti díjat fog fizetni, úgy, hogy még adhatnak neki nyugodtan 50-60 %-ot a Margit-negyedre. És ezt a kedvezményt is a többségi bizottsági tagok jóváhagyásával meg fog kapni. 25% bérleti díjat fog fizetni kilenc hónap után addig, amíg kedve tartja. Aztán, ha úgy gondolja, hogy 100%-on már nem érdemes kibérelni a helyiséget, 25%-on baromi jó volt, akkor szépen felmondja a bérleti szerződést és elmegy. Hol van itt az Önkormányzat érdeke?

Kerényi Gyula elmondja: Itt a szándék az volt, hogy a bérbeadói és bérlői érdekek komplexen érvényesüljenek. A bérlői visszacsatolások, több mint 230 pályázat, azok nyilván beépültek. Egyrészt itt van egy vagyon növekmény, amire ugye az Önkormányzatnak nincs forrása, hogy ezeket a helyiségeket felújítsa. Egy ideális világban lehet, hogy ez másképp menne. Azt is leírták, és a Margit-negyed és egyéb vagyonkoncepció bemutatása során is előkerült, hogy milyen megtakarítást jelent az Önkormányzat számára az, hogy nem kell közös költséget fizetni pl., tehát ezek is ilyen havi szinten több millió forintos tételek, amik megtakarításként jelentkeznek. Lehet, hogy ő elfogult, de azért úgy gondolja, hogy ezek mind a bérlői, mind a bérbeadói érdekeket próbálják szintetizálni, és egyiket sem a másik aránytalan rovására. A kedvezmények tekintetében pedig a most kiírandó Margit-negyedes ingatlanpályázat során azt szeretnék, hogy minél inkább visszaszoruljanak a feladat ellátási szerződések, és azok csak indokolt esetben jelenjenek meg, illetve ez a két kedvezmény pedig úgy jelenjen meg, hogy a mentesség az nyilván addig, amíg nem tud üzemelni, nem tud bevételt termelni az adott helyiségben a vállalkozó, aki az Önkormányzat ingatlanját újítja föl, alakítja át. Az erre vonatkozó kedvezmény, a bérleti díjkedvezmény tíz, három, X millió Ft-os beruházás fejében illeti meg, és nyilván minden a GTB jóváhagyásával és időtartamáig. És még nagyon röviden visszautalna a funkció váltásra. Az eddigi tapasztalatok azt

mutatják, hogy ez nem nagymértékben felmerülő igény, viszont néhány raktárnál felmerült, és ez azért került be.

Ernyey László elmondja: A jó szándékról nincs kétsége, erről meg van győződve. Neki az a problémája, amit az előbb mondott. Visszautal a feladat ellátási szerződésre. Elmondja, Kerényi Gyula nem volt még itt akkor. Olyan feladat ellátási szerződések kerültek itt szóba, aminek a valós tartalmára erős kétségeik vannak. Tehát amikor fölmerültek olyan dolgok, pl. a kerékpárbolttal kapcsolatban kössenek feladat ellátási szerződést, meg sorolhatná, sorolhatná, akkor azok nem biztos, hogy megfelelnek az adott ígéretnek. Ez az egyik fele. A másik fele az, hogy tényleg, ha szabadpiacon bérel egy helyiséget, akkor azt, akitől bérlő, abszolút nem érdekli, hogy a felújítás után neki beindul-e az üzlete, vagy nem. Amíg felújít, addig bizony fizeti a bérleti díjat, és utána, egy év után indul be a bolt, egy évig meg csak finanszírozza és meg a kukába a haszon, mert nem lesz haszon. Ugye, ennek az ellentételezése lehet az, hogy az Önkormányzatnak a helyiségeit jobb állapotba hozzák. Ezzel egyetértenek. De egyáltalán nem biztos az, hogy arra az értéknövelő beruházásra, arra valójában az Önkormányzatnak szüksége van. Maradjanak annyiban, hogy nekik a legjobb az lenne, ha a bérlők kialakítanának egy mellékhelyiséget, rossz vízvezeték, gázvezetékeket, villanyvezetékeket cserélnének, és kész, semmi több a világon. Akkor azt mondaná, hogy ezzel lehet mihez kezdeni, de itt jóval többről van szó nyilván, mert a funkciójához kell. Hogy czekeket a bérlők megfinanszírozzák, az egy jó kérdés, amit utána akkor hagynak el, amikor akarnak. Tehát félreértés ne essék, ezt újra elmondja, akkor vegyék le a Margit-negyedcs plusz X százalékokat, amik idáig javasoltak. Örömmel hallja, hogy a feladat ellátási szerződést nem akarják tovább erőltetni, de az, hogy a bérlő beruház mondjuk tíz-húszmillió forintot, megcsinálja úgy, ahogy akarja, ha akarja, akkor carrarai márványból rakatja ki. Ez erős túlzás volt, nyilván, de beletol tizenöt-húszmillió forintot, majd amikor leketyeg az 50% kedvezmény, akkor meg szépen elmegy, mert ez sincs bekorlátozva. Ez szerintem nem normális és nem az Önkormányzat érdekeit testesíti meg.

Abbahagyja, mert szerintem ugyanazt beszéljük már mindnyájan.

Dr. Biró Zsolt a feladat ellátási szerződések kapcsán az Ernyey képviselő úr által mondottakkal egyetért. Elmondja: Azt gondolja, hogy az a helyes tulajdonosi magatartás, ha fokozatosan, lépésről lépésre haladnak. Jelenleg kedvezményeket szeretnének a bérlőjelölteknek, vagy a pályázóknak, vagy a kérelembenyújtóknak biztosítani. Azt gondolja, hogy annak is megvan a határa. Ki kell próbálni, hogy elég-e mondjuk egy bizonyos kedvezmény ahhoz, hogy kedvezőbbnek érezzék az önkormányzati helyiségek bérbevételét. Azért mondta, hogy ez vérmérséklet kérdése. Azt gondolja, bőven elegendő, így is egy óriási lehetőség a bérlő részére, hogy fél év alatt meg tudja szervezni a felújítást. Ez egy olyan idő, ami alatt meg lehet valósítani egy felújítást, és az elkövetkezendő időben, ami értéknövelő beruházás történt, azt bizonyos korlátok közé szorítva, „lelakhatja”. Ezzel egyetértenek, ez lehet az Önkormányzatnak a gazdasági-tulajdonosi érdeke. De ő azt mondja, hogy tényleg legyenek fontolva, lépésről-lépésre haladók. Neki meggyőződése, hogy ez is egy olyan plusz lehetőség, ami vonzóbbá teszi az önkormányzati ingatlanok bérbevételét, mind a hat hónap mellett. És még egy mondat Kiss Roland képviselő úrra reagálva, akinek teljesen igaza van, hogy ez egy mérlegelési jogkör, de olyat még nem láttak, hogy ha valakinek száz forintba van lehetősége pályázni, akkor húsz forintokra pályázna, és akkor mindenki nagyon meg tudja indokolni, hogy miért van szüksége száz forintba, tehát mindenkinek kilenc hónapra lesz szüksége a műszaki megvalósításhoz. És ők nem műszaki szakemberek egyébként, meg nem beruházás szervezők, akik ezt egészen pontosan el tudnák dönteni, úgyhogy azt gondolja, hogy itt az idő is egyfajta garancia, biztosíték.

Kiss Roland elmondja: Ők valóban nem műszaki szakemberek, és nem ingatlan piaci szakértők, azért vannak a szakemberek és a szakértők az Önkormányzatban, akiknek a javaslataikat

olvashatják előterjesztés formájában, minden hónapban. Nem is szeretné azt mondani, hogy egyébként szakértők, de a szakmai osztályok, intézmények, szakemberek álláspontját figyelembe véve hozzák meg minden esetben a döntéseiket. Azt gondolja, hogy ha ezt nem látják garanciának, meg a Bizottság nem jelent garanciát arra, hogy az adott döntéseknél jó, helyes döntést hoz, szakmailag megalapozottan, akkor nem tudja, hogy mi hozza meg ezt a kellő változást. Azt gondolja a hat és a kilenc hónap esetében, hogy ez is valóban mérlegelési jogkör és nem kell megadniuk feltétlenül a kilenc hónapot, ahogy nem kell megadniuk egyébként az 50 %-os mérséklést sem, ahogy benne is van egyébként a Rendelet módosításban. De most érti, hogy miről beszélnek Elnök úrék. Az, hogy bérlő GTB hozzájárulása nélkül egyébként nem végezhet semmilyen beruházást, se az, hogy mi minősül értéknövelőnek, és, hogy mikor hagyja ott a bérlő az adott ingatlant, ő is azt mondja, hogy ez - bocsánat a kifejezésért -, idézőjelbe téve nem mehet a „vak világba”.

Ernyey László megjegyzi: De hát a szakemberek azt javasolják.

Kiss Roland elmondja: A szakemberek azt javasolják valóban, de ott van egy szakmai kontroll és ott van a GTB mint egy kontrolláló szerv. Ha ezek nem lennének ott, akkor azt gondolja, hogy ez egy nyílt út lenne. De egyébként meg, a felújításokra visszatérve, ő annyit tud most a jelen piaci helyzetről, hogy ténylegesen, nem csak most, hanem már a COVID előtt is nagyon-nagyon nehéz volt megfelelő csapatot találni, és adott esetben nagyon sokszor visszamondják, visszamondták építőipari cégek. A családjukban is előfordult, hogy a harmadik cég tudta csak megcsinálni, mert egyébként elmentek nagyobb beruházásokra. A kilenc hónap, ő azt gondolja, indokolt is lehet. Nem hiszi, hogy minden beruházást fél év alatt meg lehet valósítani, és mivel nem szakértők, nem tudják megmondani, de senki sem tudja megmondani, hogy holnapután talál-e egy festőt, aki neki hétfőn, vagy jövő hónapban elkezd, mondjuk, a beruházását, kifesti a helyiségeit. Tehát ő a kilenc hónapot indokoltnak látja. Az, hogy egy szélesebb lehetőség nyílik a kedvezmények megadására, az valóban vonzóbbá teheti a területet. Ő azt erősítené meg, hogy a kontroll, az maga a műszaki szakemberek, illetve a GTB.

Elmondja, hogy ha Elnök úrék nem bíznak abban, hogy ez egyébként működik, mert, hogy ő nagyjából ezt vette le, akkor nem tudja, hogy milyen garanciális elemek lennének még, amelyeket egyébként beépítve el tudnák fogadni ezt a javaslatot. Ő azt gondolja, hogy ez valóban egy új, előremutató irány a Rendelet módosításának.

Dr. Biró Zsolt megjegyzi: Csak egy mondattal reagálva, amit képviselő úr mondott, igen, nyilvánvalóan, ami a Rendeletben le van fektetve, az garanciális elem, de az összes többi, az mérlegelési jogkörben van.

38:04: **Dr. Szepesházi Péter** elmondja: Csak két mondattal szeretné képviselő társát teljes egyetértésben kiegészíteni. Az egyik, hogy saját családi tapasztalata alapján az is nagyon nagy gond szokott lenni, hogy az egyik szakember, amikor átadja a felújítás továbbvitelét a másiknak, a kettő közötti idő, az iszonyú sok szokott lenni, már csak azért is, mert nem végez esetleg időben a nagy nehezem megtalált szakember. Illetőleg, nem akar belpolitikai húrokat pengetni, de a háború ténye az egy tény, függetlenül attól, hogy melyik oldal mit hogyan ítél meg. Egy-két napja hallotta, hogy a magyar ingatlan piac ezt a háborút meg fogja sínyleni, és nyilván majd ezt követi az ebben dolgozókkal kapcsolatos esetleges válság. Tehát ő a kilenc hónappal maximálisan egyet tud érteni, azt meg nem lehet szerinte szabályozni, hogy melyik az a beruházás fajta és rész, amelyik nem szubjektív igényeket szolgál, ezért nem éri meg az Önkormányzatnak, erre viszont megfelelő a GTB.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Véleménye szerint mindannyian egyetértenek azon az oldalon abban, hogy bérbeadóként a tulajdonosnak a fejével kellene gondolkodniuk és az ő érdekeit kellene nézniük. Nagyon szép, hogy minden bérlői hasfájásra tekintettel vannak, de ezeket korlátok közé kell szorítani. Nekik az a megbízatásuk, hogy az Önkormányzatnak tulajdonosi, gazdasági érdekeit képviseljék, ezért mondta, hogy haladjanak lépésről-lépésre, akkor lehet akár tovább bővíteni, mert egy félév tapasztalat azt mutatja, hogy igenis szükség van ahhoz, hogy kurrenssek legyenek az önkormányzati helyiségek a piacon. De az is lehet, hogy bőven elegendő ez. Ez vérmérséklet kérdése azt gondolja, ki hogy bonyolítja le. És csak egy fél mondat, teljesen igaza lehet a szakértőknek abban, hogy a különböző válság és veszélyhelyzetek azok előidézhetnek egy ingatlan piaci válságot, mint most a szomszédunkban zajló háború, de azt gondolja, hogy ez nem ezen a három hónapon fog múlni, hogyha itt egy ingatlan piaci összeomlás jönne, akkor viszont ezen semmi nem fog múlni.

Ernyey László elmondja: Felőle lehet egy év is, csak az 50%-os bérleti díjfizetést akkor emeljék föl, mondjuk, 75%-ra. Szeretné, ha egy valamit megértenének, szeretné, ha valami bevétele is lenne az Önkormányzatnak. Jelen pillanatban nem lesz bevétel, semmi bevétel nem lesz, alig lesz bevétel. Nem hiszi, hogy most a világbéke meg a Margit-negyed ügye azon múlik, hogy meg tudják-e a helyiségeiket tölteni. Csak az alpolgármester úr szavait idézem, nyilván valóan nem ezen fog múlni. Nem azért vannak a helyiségeik, hogy valami bevételt is szerezzenek? Osztogatni baromi egyszerű, aztán nyöszörögnek, hogy a Kormány kizsigereli az önkormányzatokat, és nincs pénz a költségvetésből. Ezeken a filléreken fog elfolyni egy csomó pénz. Még egyszer mondja, mielőtt fölbosszantja magát, a jó szándékot, azt feltételezi, de semmi mást nem lát, csak, hogy a bérlőiknek hogyan tudnak kedvezni. Ez nem jó, ebben ők nem lesznek partnerek. Lászon ebből valamit az Önkormányzat is.

Dr. Varga Alexandra elmondja.: Egyetért abban Ernyey képviselő úrral, hogy az a cél, hogy az Önkormányzat bevételeit növeljék. De ez egy norma szöveg, ami azt mondja, hogy legfeljebb kilenc hónapig. -Ez azt jelenti, hogy nullától kilencig. Ahogy mondta Kiss Roland képviselő úr és Besenyei Zsófia képviselő asszony, ez egy lehetőség, a GTB-jé a felelősség, neki kell döntenie. Hogy megy a mechanizmus? A bérlő összeállít egy beruházási javaslatot, azt beárazva beadja a Városfejlesztőnek, a Városfejlesztő pedig szakmai állásfoglalásra küldi. De eddig is volt olyan, emlékszik rá, hogy kilenc hónapot kért a bérlő, és a Városfejlesztő leírta, hogy négy hónap az indokolt. Nyilván a Városfejlesztőnek is van egy felelőssége.

15 óra 50 perckor Berg Dániel megérkezik az ülés hivatalos helyiségébe.

Ernyey László megkérdezi: Akkor miért váltották le az előző vezérigazgatót, ha ilyen ügyes volt?

Dr. Varga Alexandra folytatja a hozzászólását: Megkérdezi, hogy most ezt tőle kérdezi Ernyey képviselő úr? Elmondja: Most egy norma szövegről beszélnek, és azt próbálja elmagyarázni, hogy a Városfejlesztő hoz egy előterjesztést, amibe be szokta írni, hogy ez négy hónap, vagy öt hónap, vagy három hónap, vagy hét hónap, nyilván az adott piaci körülményre és az adott munkához igazodva, és akkor a GTB-nek van egy lehetősége döntenie. Azt gondolja, hogy egyébként ezen, mivel ez egy lehetőség és egy norma szöveg, tovább kéne lépni, mert van itt azért még más fontosabb kérdés is, amit ebben meg lehet, vagy meg kell beszélni. De az, hogy most legfeljebb kilenc hónap, hát, hogyha ilyen környezet van, hogy lehelyszínelik, megszakítják, részletes költségvetést kell mondani. És a másik, hogy most mi a helyzet? Üresen állnak és az Önkormányzat fizeti a magas közös költséget. Tulajdonképpen a közös költségbe fizeti az Önkormányzat az el nem használt vízdíjat és egyéb díjakat, mert nem mindegyik helyiségben van

vízóra. Ami üresen áll évek óta, ott az Önkormányzat ezt nem csinálta meg. Akkor ez csak kiadás. Ha pedig már a bérlő elkezd egy munkát, akkor közös költséget már neki kell fizetnie, tehát ez a mentesség ez csak a bérleti díjra vonatkozik.

Ernyey László megjegyzi: Ez egy része a mentességeknek.

45:18: **Dr. Biró Zsolt** elmondja: Egyébként Ernyey László képviselő úrral egyetértve csak azt szeretné mondani, hogy igen, itt egy kedvezményrendszerben gondolkodnak, és az a kérdés, hogy ez a teljes kedvezményrendszer, ez indokolt-e, szükséges-e, arányosan határozza-e meg az Önkormányzat jelen pillanatban. És ők e mellé sorolták föl az érveiket, hogy miért nem tartják ezt arányosnak, miért tartják úgy, hogy ez a szükségesen túlmutatóan biztosít kedvezményeket a bérlőnek, miközben, mint ahogy Ernyey képviselők úr is utalt erre, az Önkormányzatnál folyamatosan hallják, hogy milyen bevétel kényszer és szükségletek vannak, indokolt lenne ezt is a mérleg serpenyőjében tartani.

Besenyei Zsófia elmondja: Már egy picit korábban jelentkezett, úgyhogy nagyjából már az ügyvédnök elmondta, amit ő korábban szeretett volna, tehát azt, hogy itt, ezt nem mondta ügyvédnök, de nem csak Margit-negyedes ingatlanokról van szó, hanem arról van szó, hogy sok éve üresen álló ingatlanok. Ezt szerint mindannyian pontosan tudják, akik itt ülnek ebben a teremben. Van, amelyik több mint tíz éve áll üresen, keresik, hogyan lehet hasznosítani ezeket, jó gazda módjára, felelősség teljesen. A többségük nagyon rossz műszaki állapotú. Aki a Margit-negyed Bizottság tagjaként volt helyszíni bejárás, az láthatta, hogy nagyon ritka az a helyiség, amire azt mondták, hogy na, erre biztos azonnal lesz jelentkező, és teljes piaci áron ki fogják tudni adni. Ez, amit Kerényi Gyula is elmondott korábban, tehát, ha ők értéknövelő beruházást hajtanak végre, és minden egyes esetben, többszörre mondják, a GTB-vel és a Városfejlesztő szakembereivel tételesen leegyeztetve, ez növeli az ingatlanok a későbbi értékét. Ez nagyon fontos. Az előterjesztésekben egyébként tételesen föl is voltak sorolva, hogy mik a javaslatok. Tehát nem olasz padló csempe.

Ernyey László megjegyzi: Nem biztos, hogy a következő bérlőnek azok kellenek, hogyha leadja.

Besenyei Zsófia folytatva a hozzászólását elmondja: De ha olyan, hogy egy légkondicionáló berendezés, vagy egy működő képes WC, azt a következő bérlő is nagy örömmel fogja fogadni.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Azt gondolja, hogy ezt a pontot, módosító javaslatot kellő részletességgel végigbeszélték. Kérdezi a T. Bizottságot, hogy metodikailag hogy haladjanak. Nyilvánítsanak most véleményt erről?

A Bizottság megállapodik az első módosító javaslatban, és tovább megy a következő módosító javaslatok tárgyalására.

Dr. Sánta Zsófia fogalmazza meg a harmadik módosító javaslatot. Indokként elmondja, tekintettel arra, hogy ha a bérleti szerződés időtartama hosszú, beszéljenek egy tíz éves időtartamról, akkor indokoltnak látják azt, hogy ez maximalizálva van három év kedvezményben, és nem többen.

Kerényi Gyula elmondja: A rendeltetésmód változtatásra az előbb mondta, hogy viszonylag kevésszer fordult elő és várhatóan kevésszer fog előfordulni, de úgy is az a lényeg, hogy lakhatóvá, beköltöztethetővé váljon a helyiség. Tehát, ha, mondjuk, ez a második mondatrész kikerül, akkor kikerül. Viszont le volt vezetve egy példa, amikor valaki, pl. tízmillió Ft-os beruházást hajt végre, és tegyük fel a GTB elfogadja a tízmillió Ft-ot, és ötszázezer Ft-os a bérleti díj, akkor ez három év

négy hónapra jön ki. Tíz éves határozott idejű szerződéseket lenne javasolt mind a szakértők, mind a korábban a hivatalon belüli egyeztetések során a szereplők álláspontja szerint erősíteni. Abba az irányba kellene menni, hogy minél hosszabb és határozott idejű szerződéseket kössenek. Nyilván a felmondási és a megszüntetési érvek is e mellett szólnak. Mondjuk egy tízmillió forintos beruházásnál, amit vehetnek egy közepes felújításnak manapság, akkor azt gondolja, hogy a három év, az túl rövid. Tehát, hogyha a Bizottság mindenképpen úgy gondolja, hogy maximálni kell és ezt szövegszerűen be kell venni a Rendeletbe, mindamellett, hogy az időtartamot is ki lehet a felújítási terv alapján számolni, ami szintén GTB hatáskör lesz, ugye mindenképp ide valamiféle korlátot be kívánnának építeni, akkor azt gondolja, hogy ez minimum öt év kellene, hogy legyen. Mivel azonban a GTB hagyja jóvá, a GTB látja az időt, mind az ütemezést, mind a költséget, mind a műszaki tartalmat, ezért azt gondolja, hogy ez egy olyan korlát, amit más módon is lehet kezelni, és nem feltétlenül kellene szabványi maximumot betenni a rendszerbe.

Dr. Szepesházi Péter megjegyzi: Tulajdonképpen ez egy rejtett felső összegszerű korlát lenne.

Ernyey László egyetért.

Dr. Szepesházi Péter folytatja: Na igen, csak akkor lehet, hogy nem a bérlet időtartamához érdemes adott esetben kötni. De annak meg nagy hátrányai vannak, hogyha egy maximum összegnél megtiltják.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Azért irányul így a javaslat, ugyanis, minél nagyobb egy helyiség, annál nagyobb a beruházási igénye, tehát nem egy összeg a megadott felső határ, hanem a helyiséghez igazodik, a helyiség bérleti díjából való kedvezményhez igazodik. Nyilván egy nagy helyiségnél más lesz a helyzet, vagy a felújítási igény, viszont a felújítási összeg is más lesz, mint egy kis helyiségnél, és ebből következően követi a helyiségnek a méreteit. Tehát ezért nem egy rejtett összegszerű felső határ, pont erre utal a javaslatuk. Nekik is az első gondolatuk az volt egyébként, de azt elvetették pont azért, mert, hogy ez így jobban igazodik a bérbe adandó helyiségek igényéhez.

Ernyey László Szepesházi Péter előbbi hozzászólásához kapcsolódóan elmondja: Pont ezen gondolkodtak ők is, hogy hogy nem szállhatnak el a beruházási költségek, amiket esetleg időben innen meg lehet indokolni, s mivel a helyiségek azok kicsik, nagyok, közepesek lehetnek, valahogy gátat kellett szabni szerintük ennek a dolognak. Ezért gondolták azt, hogy években határozzák meg a leírandó összegnek a mennyiségét. Azt mondja, hogy nem biztos, hogy támogatja, de hajlandó és szeretne elgondolkozni azon, hogy esetleg a három évet módosítsák fölfele. De ezt megint nem tartalmazta az előterjesztés – mondja Kerényi Gyulának -, hogy akkor viszont határozott idejű bérleti szerződéseket kell kötni. Olvasta a Rendeletet, és nem látta, hogy itt tíz éves szerződésekről lenne szó. Mire föl mondaná föl a bérlő előbb? A félelem a következő: kapnak iszonyú sok kedvezményt, majd szépen, a kedvezmény letelte után, ha nem úgy alakulnak a dolgok, akkor viszont látásra, nem folytatják tovább. Akkor az történt, hogy évekig szinte alig kaptak bármi bevételt is a helyiségből, és utána meg semmi nem kötelezi a bérlőt arra, hogy ezt a funkciót folytassa tovább, nyugodtan vissza tudja a helyiséget adni. Ők azért javasolták azt, hogy kössenek határozott idejű szerződést, de ezek szerint Ti is erre gondoltatok. Akkor ebben a R-ben ezt mindenképpen rögzíteni kellene, és akkor lehet, hogy ők is elgondolkoznak azon, hogyha hosszú távra kötelezik a bérlőket, hogy itt működjenek, akkor meg tudják azt beszélni esetleg, hogy ezt az időszakot növeljék.

Kerényi Gyula elmondja: Igen, a testületi előterjesztésben emlékei szerint benne volt az, hogy a határozott idő lenne preferált, és a minél hosszabb időtartamra szóló határozott idő. Hogyha ez

kimaradt, akkor az elképzelhető, hogy mulasztás. A Rendelet most lehetőséget ad határozatlan, határozott, és feltétel bekövetkeztéig tartó szerződés megkötésére. Ők ezt nem gondolták külön kihangsúlyozni, de egyébként a szemlélet az mindenféleképpen az, amit Ernyey László is mondott, hogy minél stabilabb és minél hosszabb távú bérleti jogviszonyok jöjjenek létre. Ugyanakkor a bérlőnek és a bérbe adónak egybevetően az érdeke, mert ugye a bérlő beruház egy szemmel látható összeget a rossz állapotú helyiségbe, ő ezt nyilván azért teszi, mert hosszú távra tervez, és a hosszú távú terveit mindenféleképpen valami olyan dolog írhatja fölül, amit jelenleg nem ismer, mert különben nem írja alá ezt a szerződést, és nem ruház be öt-tíz-tizenöt, nem tudja hány millió forintot. Ők ezt így vezették le fejben, másrészt ott a következő szakasznál lesz egy olyan módosítás, hogy jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem támaszthat semmiféle igényt a bérlő, és ezt majd a szerződésben kell megjeleníteni. Tehát, ha véletlenül ő kezdeményezi a határozott idejű szerződésnek a megszüntetését, akkor beleegyeznek abba, hogy ez a vagyonnövekmény, ami nálunk jelentkezik, az itt is marad, és ő a beruházását, ha még nem lakta le, akkor azt nem is fogja visszakapni. Tehát ebben van egy ilyen típusú garancia.

Ernyey László megjegyzi: Reméli, hogy lassan a vége felé járnak, és elnézést kér, hogy ennyit beszél. Kerényi Gyulát megszólítva elmondja, pontosan arról van szó, hogy azért javasolták ezeket a határidőket, mert per pillanat nem volt maximalizálva az, hogy mennyi ideig kaphatja az 50%-os bérleti díj kedvezményt. Elméletileg kihalásig ez működhetne. A másik az, hogy nem volt maximalizálva az, hogy milyen időtartamra kötik. Most amit „Kerényi Gyula mondott általánosságban, hogy miket preferálnak, az nem jelent semmit. Tehát az, hogy preferálják ezt, vagy azt, aztán vagy fogják preferálni, vagy nem fogják. Ha viszont azt mondják, hogy azok a társaságok, vagy magánszemélyek, aki tőlük ilyen és ilyen feltételekkel és ilyen kedvezményekkel bérelnék helyiséget, nekik bizony meghatározzák azt, hogy mennyi ideig írhatják le a fejlesztéseiket a bérleti díjból és minimum mennyi ideig kötelesek szerződést kötni. És ez számára garancia. Az, hogy ott van egy gumiszabály, amit preferálnak, azt nem tudja, hogy ki fogja jóvá hagyni. Vagy ők, vagy nem ők, vagy a bölcs Városfejlesztő. Hozzáteszi: Ezt most nem cinikusan mondta, de, per pillanat úgy állt volna a dolog, hogy bárki bármit csinálhat, és aztán majd lesz valamikor bérleti díjuk. Most jobb ebből a szempontból a helyzet, talán itt meg tudnak állapodni a bérleti díjmentességben is, meg tudnak állapodni abban, hogy a bérlők mennyi ideig írhatják le, és azt, hogy mennyi ideig kell a bérleti díjat fizetni, tehát milyen hosszú lesz a szerződés. Ez nem azt jelenti, hogy korlátlan mennyiségű fejlesztést tudnak leírni. Elmondja: azért nagyon messze van az ő álláspontjuk. Felveti, hogy találjanak egy jó megoldást. Ha partnerek ebben, akkor az jó, ha nem, akkor a Rendelet szerintük így nem jó. De azért, ahogy a szavakat kivette, olyan messze nem áll a két álláspont egymástól.

Dr. Biró Zsolt elmondja: ha jól vette észre, akkor minden javaslatukat megbeszélték. Neki még egy kérdése lenne, a 4-es paragrafusnál, ahol az szerepel, hogy hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés. Emlékei szerint itt egy hónapnál nem régebbi

Dr. Toók Gabriella és dr. Varga helyesbítenek: 3 hónapnál

Dr. Biró Zsolt folytatva a hozzászólását elmondja: három hónapnál nem régebbi értékbecslés a gyakorlat, azért az ingatlanpiaci helyzet az változhat. Indokolt ezt hat hónapra bővíteni?

Kerényi Gyula válaszol: úgy vélték, hogy a helyiségek állapotának ismeretében, a helyiségek tekintetében igen. Az elején a 4-es szakaszban arról is volt vita, hogy ott érdemes-e, esetleg a három hónapot hat hónapra emelni az értékesítés és megterhelés esetén. Ott arra jutott a hivatali konszenzus, hogy nem érdemes. Viszont a jelenlegi rendelkezésre álló helyiség állomány

állapotának ismeretében ott nincs komoly volatilitása az értékének ill. a bérleti díjnak, úgyhogy ezért gondolták úgy, hogy ott indokolt a hat hónapos érvényesség.

Dr. Biró Zsolt megkérdezi, hogy egyértelműek-e a javaslatok, tudnak-e haladni végig a módosító javaslatokon, vagy van valamilyen köztes, konszenzusi megoldás javaslat?

Többet szünetet javasolnak.

16 óra 10 perckor Elnök két perc szünetet rendel el. Az ülés 16 óra 13 perckor folytatódik.

Dr. Biró Zsolt elmondja: A 4-es paragrafusnál a 6 hónapnál még az a kérdés maradt benne, hogy mi van akkor, ha ez éven átívelő, és, mondjuk, esetleg a január 1-jéhez bárminemű joghatás kötődik, esetleg például egy infláció követés, vagy bármi, akkor indokolt-e a hat hónapra bővítés. A három hónapot ő fenntartaná. Véleménye szerint a három és a hat hónap között érdemi változás lehet a piacon a bérleti díjakban és az értékben. Nem tudja, hogy ez olyan mértékű költséget jelentene-e az Önkormányzatnak, ami már a jó gazdálkodás rovására megy.

Besenyei Zsófia megjegyzi: Arról volt szó, hogy három módosító van. Ez akkor egy újabb módosító javaslat?

Dr. Biró Zsolt válaszol: Igen, akkor módosító javaslat, ne kerüljön be ez a 4-es paragrafus, hiszen az eredeti megfelelő.

Kiss Roland megkérdezi: És mik az érvek, azt Elnök úr még egyszer elmondaná?

Ernyey László szól hozzá. Elmondja: Ilyen gazdasági környezetben a hat hónapos és a három hónapos értébecslés között óriási különbség lehet, még a lepukkant helyiségek esetében is. Egyik hónapban 5%-os, másik hónapban 8%-os infláció, az nem mindegy.

Kiss Roland megkérdezi: Az rendben van, de egyébként előfordult már, hogy új értébecslést kértek, nem?

Ernyey László megkérdezi: Akkor miért baj, hogy ezt beleírjuk?

Dr. Varga Alexandra megjegyzi: A Rendelet általában a helyiségre, nem helyiségre három hónapot mond.

Kerényi Gyula hozzászól: A terhelés megterhelésnél van a három hónap, és egyébként máshol csak az van, ami az eredeti szövegben is volt.

Dr. Varga Alexandra megjegyzi: Minden szakvéleményben benne volt a három hónap.

Kerényi Gyula megjegyzi: De itt nem volt ebben a szakaszban.

Dr. Varga Alexandra hozzászól: Itt nem volt, de ugye a fő szabály az az, hogy ami a lakásra vonatkozik, az a helyiségre is vonatkozik.

Ernyey László megjegyzi: E szerint fogjuk a bérleti díjakat megállapítani. Így lesz kevés a bérleti díj. Ne hülyéskedjenek már!

A hozzászólásokat követően Elnök szavazásra bocsátja az előterjesztésben szereplő határozati javaslat mellékletét képező, a Vagyondirektum 40. § (6) bekezdését azzal a módosítással, miszerint a díjfizetési kötelezettség alóli mentességre vonatkozóan a kilenc hónap helyett marad a Vagyondirektumban eredetileg szereplő hat hónap, az alábbiak szerint:

„A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb hat hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.”

Elnök megállapítja, hogy az alábbi határozat nem került elfogadásra:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 122/2022.(IV.25.) határozata

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat mellékletét képező, a Vagyondirektum 40. § (6) bekezdésében a díjfizetési kötelezettség alóli mentességre vonatkozóan a kilenc hónap helyett marad a Vagyondirektumban eredetileg szereplő hat hónap, az alábbiak szerint:

„A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb hat hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.”

(6 bizottsági tag van jelen, 3 igen, 3 nem, 0 tartózkodás)

Elnök, az előterjesztésben szereplő határozati javaslat mellékletét képező, a Vagyondirektum 40. §-ának alább idézett (7) új bekezdésénél két módosítást javasol.

Az eredeti határozati javaslat szerint a 40. § (7) bekezdése a következő:

„A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.”

Elnök szavazásra bocsátja a fent idézett 40. § (7) bekezdését akként, hogy az első mondatból kikerül a „**tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása**” szövegrész, az alábbiak szerint:

*„A helyiség rendeltetésszerű használatra **alkalmassá tétele érdekében szükséges**, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.”*

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 123/2022.(IV.25.) határozata**

Az eredeti határozati javaslat szerinti 40. § (7) bekezdéséből kikerül a „**tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása**” szövegrész, az alábbiak szerint:

*„A helyiség rendeltetésszerű használatra **alkalmassá tétele érdekében szükséges**, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.”*

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Elnök szavazásra bocsátja az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslat fent idézett 40. § (7) bekezdését akként, hogy az első mondatba a „legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig,” szövegrészt követően bekerül a „**de maximum három évig**” szövegrész, az alábbiak szerint:

*„A helyiség rendeltetésszerű használatra **alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges**, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek*

*bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, **de maximum három évig**, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.”*

Elnök megállapítja, hogy az alábbi határozat nem került elfogadásra:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 124/2022.(IV.25.) határozata

Az eredeti határozati javaslat szerinti 40. § (7) bekezdésébe, a „legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig,” szövegrészt követően bekerül a „**de maximum három évig**” szövegrész, az alábbiak szerint:

„A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, **de maximum három évig**, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.”

(6 bizottsági tag van jelen, 3 igen, 3 nem, 0 tartózkodás)

Elnök szavazásra bocsátja az előterjesztésben szereplő határozati javaslat mellékletét képező, a Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdését, azzal a módosítással, miszerint a „hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés” szövegrész kikerül a bekezdésből, és marad a Vagyonrendeletben eredetileg szereplő megfogalmazás, az alábbiak szerint:

„A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.”

Elnök megállapítja, hogy az alábbi határozat nem került elfogadásra:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 125/2022.(IV.25.) határozata

Az eredeti határozati javaslat szerinti 44. § (1) bekezdéséből kikerül a „hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés” szövegrész, és marad a Vagyondöntésben eredetileg szereplő megfogalmazás, az alábbiak szerint:

„A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.”

(6 bizottsági tag van jelen, 3 igen, 3 nem, 0 tartózkodás)

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát a **123/2022.(IV.25.) határozat szerinti módosítással**.

Elnök megállapítja, hogy az alábbi határozat nem került elfogadásra:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 126/2022.(IV.25.) határozata

A Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet melléklet szerinti módosítását.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. május 1.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés tárgya a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) módosítására tett javaslat, mely magában foglalja egyrészt az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében egy technikai pontosítást, másrészt az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás célra szolgáló helyiségek nagyobb arányú mobilizálását/bérbeadását célzó javaslatcsomagot. A szabályozási javaslat lehetőséget biztosít a leendő bérlők számára az általuk végzett értéknövelő beruházások költségének bérleti díjba történő beszámítására, amelynek reményeink szerint az lesz a hatása, hogy egyre több helyi vállalkozás nyithat új irodát, üzletet, bemutatótermet a II. kerületben, továbbá a felújított ingatlanok révén az Önkormányzatnak számottevő vagyonnövekménye keletkezhet.

A Vagyonrendeletet két ütemben tervezzük módosítani, illetve erre nézve a T. Képviselő-testület felé javaslatokat megfogalmazni. A vagyongazdálkodási koncepcióval összhangban kidolgozandó, további egyeztetéseket igénylő lakásgazdálkodási módosításokat a Képviselő-testület soron következő ülésére tervezzük előterjeszteni.

Fontos megjegyezni, hogy számos érdeklődői és pályázói visszajelzés, kritika ösztönöz bennünket arra, hogy a bérbeadási folyamatokat átláthatóbbá, gyorsabbá és kiszámíthatóbbá tegyük, illetve a Vagyonrendelet bizonyos pontjait felülvizsgáljuk és megváltoztassuk.

Ismerve az Önkormányzat helyiségállományát, annak kevés kivételtől eltekintve leromlott műszaki állapotát, valamint az Önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségeit az esetleges felújításokra, a bérbeadás során fontos olyan ösztönző rendszert érvényesíteni, amely érdekeltté teszi a potenciális bérlőket a felújítandó helyiségek bérbevételére, azok értéknövelő felújítására és az erre fordított költségek bérleti díjba történő beszámítására, valamint értékarányos, korrekt bérleti díjon történő hosszú távú, kiszámítható konstrukciójú bérbevételére.

A régóta üres önkormányzati helyiségek átlagos műszaki állapota általában lényegesen rosszabb a piaci szereplőktől bérelhető konkurens bérlemények műszaki állapotánál, a piaci és önkormányzati helyiségek bérleti díjainak eltérései azonban nem tükrözik az önkormányzati helyiségek rosszabb műszaki állapota miatti különbségeket. Ezért az értékbecslések szempontjai között a műszaki állapotot és az üresen állás időszakát hangsúlyosabban kívánjuk

figyelembe venni. Legalább ennyire fontos az értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámítása lehetőségének biztosítása a bérlők részére, amit eddig sem zárt ki a Vagyonrendelet. A javasolt módosítás kifejezetten tartalmazza ezt, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-ának mértékéig, a ráfordítás összegétől függő időtartam alatt, legfeljebb a bérleti szerződés időtartamának lejártáig (pl. 10.000,000 Ft-os felújítás 500.000 Ft/hó bérleti díj és 10 éves határozott idejű bérleti jogviszony esetén havi 250.000 Ft-tal 40 hónap alatt számítható be). A javaslat szerint minden olyan, alapvetően bérbeadói felelősségi körbe tartozó értéknövelő beruházás beszámítható, amely a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges.

Bérbeadói körbe tartozó felújítások típusai például:

- fűdémcsere;
- légkondicionáló berendezés cseréje (központi, helyi készülékek, vezetékek teljes cseréje);
- lift, mozgólépcső, kaputelefon vezetékeinek és berendezéseinek külön-külön végrehajtott cseréje;
- fűtőkorszerűsítés;
- központi fűtőberendezés, kazánok cseréje;
- villamos energia-, a víz-, a gáz-, a hőellátás, a csatorna vezetékeinek és berendezéseinek megépítése és teljes cseréje;
- különböző technológiai vezetékek (víz, gáz, villany) kiegészítése alkotórészekkel, tartozékokkal;
- terjedelem növelése (toldalék, tetőtér, emeletráépítés, szintmegosztás);
- épület használhatóságát és ellátását biztosító berendezésekkel való kiegészítése, bővítése, átalakítása, ha a funkció, a rendeltetés megváltozik;
- tetőszerkezet átalakítása, ha a légtér növelésével jár;
- tetőszerkezet teljes cseréje (50 %-ot meghaladó, vagy ha a légtér az átalakítás következtében nő vagy csökken);
- szellőző-berendezéscs és vezetékeinek teljes cseréje;
- álmennyezet cseréje;
- szigetelés javítása, cseréje,
- olyan vakolat alkalmazása, amely nemcsak hosszabb ideig tölti be funkcióját, de közben az épület hőmegtartó képessége is javul (költségmegtakarítás érhető el);
- ajtók, ablakok cseréje, amelyek műszaki paraméterei jobbakként, mint a kicserélteké.
- meglévő utak, átjárók, rakodók, peronok, térburkolatok burkolatának megerősítése, ha ezáltal a teherbírása, az átbocsátóképessége nő;
- városképileg kiemelt pontokon lévő helyiségek portáljai

A Vagyonrendelet módosítási javaslat így határozza meg az értéknövelő beruházást: a helyiség ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik. Annak érdekében, hogy az értéknövelő beruházás minden esetben tulajdonosi kontroll mellett valósuljon meg, az a GTB által előzetesen jóváhagyott tartalommal és költséggel történne meg, majd elkészültét követően a bérbeadó által megbízott műszaki ellenőr is ellenőrzi a rögzített beruházás megvalósulását.

Az ily módon bérbe adott helyiségek egyrészt megtakarítást eredményeznek (5 már bérbe adott, birtokba vett MN ingatlan után 2.919.600 Ft/év közös költség megtakarítás, továbbá a felújítás költsége nem az Önkormányzatot terheli), másrészt hosszú távú, kiszámítható bevételt jelentenek, harmadrészt a bérlők általi felújítás révén az önkormányzati vagyonelemek értéke nő, végül pedig az ingatlanok a környékbeliek számára fontos funkciót kapnak és városképi szempontból is javítanak a jelenlegi helyzeten, tehát elemi érdek a helyiségek hatékonyabb hasznosítása, amihez a javasolt módosítás megfelelő háttérrel teremt.

A rendelet-módosítás tárgyában Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslata a képviselő-testületi ülésen szóban kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és az alábbi rendelet-módosítási javaslat elfogadására.

A rendelet módosítás elfogadásához minősített többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2022. április 21.

Szabó Gyula

alpolgármester

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2022.(.....)
önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti
tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és
helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló**

34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Jelenlegi szövegezés	Javasolt módosítás
	1. § Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el: Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: (Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét) „a) ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi

A Vagyonszerzési és értékesítési törvény 4. § (1) bekezdése (Az önkormányzat a vagyontárgy értékbecslése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét) a) ingatlan vagyontárgy esetén kettő, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések – ennek felülvizsgált változatai alapján;” (határozza meg.)	értékbecslések – ennek felülvizsgált változatai alapján;” (határozza meg.)
A Vagyonszerzési és értékesítési törvény 23/A. § A vételár a vásárlásra jogosult hitel igénybevétele két részletben fizetheti meg. Szerződéskötéskor a vételár húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított kilencven naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított százhusz naptári napig történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át. E	2. § Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 23/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: A vételár a vásárlásra jogosult hitel igénybevétele két részletben fizetheti meg. Szerződéskötéskor a vételár legalább húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított hat hónapig történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át. E rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.

rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.	
A Vagyonszerződés 40. § (4) bekezdése: Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi 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.	3. § (1) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszaütetéséhez az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet. (2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat

A Vagyonderrendelet 40. § (6) bekezdése: A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb hat hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi. A Vagyonderrendelet 40. § (7) és (8) bekezdése: <nincs előzmény>	tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb kilenc hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi. (3) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki: A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül
---	--

végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.

A bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérlő az általa elvégzett, 40. § (7) szerinti értéknövelő beruházások ellenértéke egészének vagy arányos részének megtérítésére bérbeadó felé igényt nem támaszthat.

A Vagyonsrendelet 44. § (1) bekezdése: A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.	4.§ Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értékként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2022. (. .)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról,
továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének
szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét)

„a) ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések – ennek felülvizsgált változatai alapján;”

(határozza meg.)

2. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 23/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23/A. §

A vételárat a vásárlásra jogosult hitel igénybevételevel két részletben fizetheti meg. Szerződéskötéskor a vételár **legalább** húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított **százhusz** naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot

közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át. E rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.”

3. §

(1) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. **A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett.** A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

(2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb **kilenc** hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.”

(3) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek

megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.

(8) A bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérlő az általa elvégzett, 40. § (7) szerinti értéknövelő beruházások ellenértéke egészének vagy arányos részének megtérítésére bérbeadó felé igényt nem támaszthat.”

4. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, **hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés**, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.”

5. §

Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba, és 2022. május 2-án hatályát veszti.

Órsi Gergely
polgármester

dr. Szalai Tibor
jegyző

Általános indokolás

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) módosítása vált szükségessé, melyet egyrészt technikai jellegű pontosítások, másrészt a nem lakás célú helyiségek bérbe adásának növelése indokol.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás célja az egymástól független szakértői értébecslések rögzítése.

A 2. §-hoz

A javasolt módosítás indoka gyakorlati tapasztalatok szerint egyes határidők meghosszabbítása indokolt a szerződés teljesítése érdekében.

A 3. §-hoz

A javasolt módosítás indoka, hogy a leromlott állapotú önkormányzati tulajdonú nem lakás célra szolgáló helyiségek olyan bérlőit, akik saját pénzeszközök terhére értéknövelő beruházást hajtanak végre az ingatlanon, a jelentős forrásokat és likviditást igénylő felújításhoz a befizetett óvadék 50%-a felszabadítható legyen 50%-os műszaki készség elérésekor.

A 4. §-hoz

A javasolt módosítás indoka, hogy az ingatlanforgalmi értébecslés alkalmazása a bérbeadások esetén is rögzítésre kerüljön a kialakult gyakorlat miatt. A hat hónapos érvényességi időt a bérbe vehető helyiségek bérleti díjának csekély ingadozása teszi lehetővé.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

(6 bizottsági tag van jelen, 3 igen, 3 nem, 0 tartózkodás)

(A javaslat nem került elfogadásra.)

Napirend 8. pont

A Budapest II. kerület, belterület hrsz.54349/80 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 127/2022.(IV.25.) határozata

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú, 281 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 6.900.000 Ft, azaz hatmillió-kilencszázezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosainak - Gervainé Bajomi Katalin és Dr. Visontai Péter - tulajdoni hányaduk - egymás között egyenlő, 1/2-1/2 - arányában a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **54349/80** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem kötik meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

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

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. október 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 9. pont

A Budapest II. kerület, belterület 52450/2 hrsz. „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlant érintő kötelező szabályozás miatti kártalanítás

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 128/2022.(IV.25.) határozata

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú, 22 m² területű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan kötelező szabályozása miatt bruttó 550.000 Ft, azaz ötszázötvenezer forint összegű kártalanítást fizet az ingatlan tulajdonosának – Zsuffa Zsoltnak – a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet alapján előírt kötelező szabályozás végrehajtása érdekében a jelen határozat alapján megkötendő kártalanítási megállapodás alapján. A Bizottság egyben úgy dönt, hogy a Zsuffa Zsolt jogi képviselője útján előterjesztett kérelmében meghatározott 1.517.857,- Ft kártalanítási összeget nem fogadja el.

Amennyiben a Budapest II. kerület, belterület **52450/2** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2022. június 30-ig a kártalanítási megállapodást nem köti meg, úgy a jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A kártalanítási összeg kifizetésére a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022.(II.25.) önkormányzati rendeletben a „15. sz. tábla / I. Önkormányzati feladatok / A. Kötelező feladatok / 1. Helyi közutak, közterek és parkok / d. KVSZ által előírt kötelező szabályozás miatti kártalanítás” elnevezésű sor terhére kerül sor.

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

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. október 31.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 10. pont

Döntés a Budapest II. kerület 13740/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatt található tetőtéri helyiség értékesítéséről

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés 1./ határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 129/2022.(IV.25.) határozata

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest II. kerület, belterület 13740/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten található, 50 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű padlásterületi ingatlant, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 50/523 eszmei hányad tartozik, Somfalvi Beáta részére **nem értékesíti.**

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. május 30.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés **2./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 130/2022.(IV.25.) határozata

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága** úgy dönt, hogy a Budapest II. kerület, belterület **13740/0/A/14 helyrajzi számon** nyilvántartott, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező **1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. IV. emeleten** található, 50 m² alapterületű, „**egyéb helyiség**” megnevezésű padlásteri ingatlan, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 50/523 eszmei hányad tartozik, **értékesítési** zártkörű versenyeztetés útján, mely zártkörű versenytárgyaláson kizárólag a 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 4. szám alatti Társasház versenytárgyalás időpontjában igazolt tulajdonostársai vehetnek részt, majd – a zártkörű versenytárgyalás eredménytelensége esetén - nyilvános versenytárgyalás keretén belül. A versenytárgyalásokon az induló ár: **nettó 20.000.000,- Ft + Áfa, bruttó 25.400.000,- Ft forint.**

A nyertes pályázó a vételárat **hitel igénybevételevel, két részletben is megfizetheti. Ebben az esetben szerződéskötéskor a vételár húsz százalékát** szükséges megfizetnie, a **fennmaradó vételárrész** megfizetésének határideje pedig **a szerződéskötés napjától számított kilencven naptári nap.**

Hitel felvétel esetén az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül a vevő tulajdonjogának fenntartással történő bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Önkormányzat által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására a vételárhátralék megfizetését követően kerül sor, melynek határidejére tekintettel legfeljebb a **szerződés aláírásától számított százhusz naptári napig a tulajdonjog bejegyzést függőben tartással kell létrehozni** azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át.

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **elővásárlási jog illeti meg.**

Az adásvételi szerződés kizárólag természetes személlyel vagy állátható szervezettel köthető meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a nyertes pályázóval az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. május 30.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 11. pont

Döntés a Budapest II. kerület 13520/0/A/22 hrsz-ú, természetben a 1027 Budapest, Margit krt. 12. szám alatt található tetőtéri ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 131/2022.(IV.25.) határozata

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező **13520/0/A/22** helyrajzi számú 80 m² alapterületű, 57,04 hasznos alapterületű, **padlástér megnevezésű ingatlant**, amely természetben **1027 Budapest, Margit krt. 12.** szám alatti társasházban található, és amelyhez a társasházi közös tulajdonból 80/1673 tulajdoni hányad tartozik, értékesítésre kerüljön **Kaizinger Tamás társasházi társtulajdonos** részére, a saját tulajdonát képező **1027 Budapest, Margit körút 13520/0/A/19 helyrajzi számú, 1027 Budapest Margit körút 12. 3. em. 1. szám** alatti saját lakásával történő összevonás céljára. Az ingatlant az Önkormányzat a forgalmi értékbecslők által megállapított forgalmi érték alapján, összesen **bruttó 13.600.000,- Ft vételáron**, pályázaton kívül értékesíti a társtulajdonos részére, a vételárat **egy összegben történő megfizetése** mellett.

A vevő a kézhezvételtől számított **30 napon belül köthet** adásvételi szerződést, ellenkező esetben a jelen határozat minden korábbi jogselekmény nélkül hatályát veszti. A vételárat a vevő az adásvételi szerződés megkötésének napjáig fizetheti meg **egy összegben**.

A vevő köteles a tárgyi ingatlant műszakilag és jogilag a saját tulajdonát képező lakáshoz egyesíteni legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 3 éven belül úgy, hogy a bővítéshez szükséges építési, használatbavételi engedély, alapító okirat módosítás megszerzése, illetve elkészítése és azok költségei a vevőt terheli, az ezekkel kapcsolatos szavatossági jogait az eladó Önkormányzat kizárja.

Az Önkormányzat a vevővel megkötött adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Az Önkormányzat a visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári Törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a vevő a tárgyi ingatlant a saját tulajdonát képező lakáshoz műszakilag és jogilag nem egyesíti. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a vevő köteles a saját

kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. A visszavásárlási jog törlését akkor igényelheti a vevő, ha a bővítéshez szükséges jogerős használatbavételi engedélyt megszerezte, valamint a társasházi alapító okirat egyesítés, bővítés miatti módosítása az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül.

Az ingatlant magában foglaló Társasház Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében szerepel.

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. május 30.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

16.28-kor Erney László az ülés hivatalos helyiségét elhagyja.

Napirend 12. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés **1.A./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 132/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **11510/45/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor 1. ajtó** alatt található, **67 m² területű, lakás** megnevezésű ingatlant **Havasi Csaba** (Lakcím: XXXXXXXXXX) részére **iroda céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy

a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint indoklás nélküli hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Havasi Csabának az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és 357/2020.(XI.30.) képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002 Kft. által 2022. január 17-én elkészített értékbecsülés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **114.600.- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.**

A Vagyonrendelet 40. § (4) 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 bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy Havasi Csaba benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság 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 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 távolít-

ható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben Havasi Csaba a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 90 nap

(5 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 13. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése bérlőnek

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

16.29-kor Ernyey László visszajön az ülés hivatalos helyiségébe.

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés 1.A./-ként jelölt, de valójában egyetlen határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 133/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, **Budapest II. kerület, belterület 12936/3/F/2 hrsz.-on** és 1024 Budapest, Ady Endre út 9. F. épület 2. ajtó cím alatt **nyilvántartott, 17 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű ingatlant a HELP-ME Kereskedelmi, Számítógépes Adatellátó és Szolgáltató Betéti Társaság** (Cg. 01-06-018823, székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 27/A. al., képviseli: Vig János ügyvezető) **bérlő részére nem értékesíti.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 14. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre benyújtott ismételt vételi kérelem

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés 1.A./ határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 134/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 14484/0/A/8 hrsz.-on és 1023 Budapest, Frankel Leó út 21-23. földszint „felülvizsgált alatt” címen nyilvántartott, 80 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant a **Dolce Pasta Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Dolce Pasta Kft., Cg.01-09-198119, székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 21-23. képviseli: Fahmi Szüzan ügyvezető) bérlő részére a Bering Stúdió Kft. által 2022. március 7-én kelt értébecslési szakvéleményében meghatározott **57.000.000,-Ft, azaz ötvenhétmillió forint** forgalmi értékből megállapított vételáron **értékesítse** azzal, hogy a bérlőnek a szerződéskötés időpontjában sem bérleti díj-, közös költség-, késedelmi kamat tartozása, sem adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem állhat fenn, melyeket a bérlő hitel érdemlően igazolni köteles.

Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést az ajánlati kötöttség idején belül nem köti meg - mely a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály által megküldendő eladási ajánlat kézhezvételét követő 60 nap -, akkor a határozat minden külön jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bérlő a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonossal 2015. április 29. napján kötött 2014. december 1. napjától kezdődően határozatlan idejű bérleti szerződést. A helyiség értékesítésére a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kerül sor.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 120 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 15. pont

A Budapest II. kerület 14799/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 1023 Budapest, Lajos utca 18-20. (Bécsi út 17-21.) szám alatti 683 m² területű teremgarázs 15. számú gépkocsi beállója bérleti szerződésének bérlő által történő felmondása

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés A./-ként jelölt, de valójában egyetlen határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 135/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **tudomásul veszi Kisvári Péter** bérlő felmondását, amely szerint a **Budapest II. kerület 14799/0/A/1 hrsz.** alatt nyilvántartásba vett, természetben **1023 Budapest, Lajos utca 18-20. (Bécsi út 17-21.)** szám alatt található, 683 m² alapterületű, teremgarázs (15. sz. beálló) megnevezésű ingatlan tekintetében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint bérbeadó, valamint Kisvári Péter, mint bérlő között 2016. december 05. napján létrejött határozatlan időre szóló **helyiségbérleti szerződést 2022. március 10. napján kelt és 2022. március 11. napján érkezett levelével felmondta.** A bérlő felmondása folytán a helyiségbérleti szerződés 2022. április 11. napján megszűnt.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 16. pont

Döntés székhely bejelentésről a Budapest II. kerület, 13477/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Bem rakpart 54. 1. alatt található üzlethelyiség tekintetében

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztés **A./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 136/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, **hozzájárul** ahhoz, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület **13477/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Bem rakpart 54. as. 1. alatt található, 80 m² területű, üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant a **PÉKSTÚDIÓ54 Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: PÉKSTÚDIÓ54 Kft., székhely: 1025 Budapest, Cimbalom u. 2. 1. em. 8., cégjegyzékszám: 01-09-398282 önállóan képviseli: Heiszler Olivér András ügyvezető) bérlő székhelyeként használja, a bérlemény címét a cégnyilvántartásban a bérleti jogviszony fennállásáig székhelyként feltüntesse azzal, hogy a felek között fennálló bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a PÉKSTÚDIÓ54 Kft. bérlő köteles intézkedni annak érdekében, hogy a székhelyként feltüntetett 1027 Budapest, Bem rakpart 54. as. 1. alatti cím - ami megegyezik a bérlemény címével - 15 napon belül a cégnyilvántartásból törlésre kerüljön.

A jelen hozzájárulás indoklás nélkül bármikor visszavonható.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 17. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Toók Gabriella osztályvezető

Dr. Sánta Zsófia elmondja: A Medve u. 44.-es számú pályázóval kapcsolatban szeretné kérdezni, hogy ez ugye visszament a Döntés Előkészítő Testülethez.

Dr. Toók Gabriella válaszol: Igen.

Dr. Sánta Zsófia folytatva a hozzászólását elmondja: Egyrészt, amit a múltkor mondott, hogy innen is hiányolja a táblázatot a Döntés Előkészítő Bizottság javaslatairól. Azt látja, hogy a kérelem időpontja 2022.04.12., érkezett 2022.04.13-án. Az lenne a kérdése, hogy itt ez azt jelenti, hogy a pályázó adott be új kérelmet, vagy azt, hogy az egész helyiség meg volt újra hirdetve, és mindenkinek kinyílt a lehetőség arra, hogy pályázzon rá.

Dr. Toók Gabriella válaszol: Fenntartotta az előzőt, és úgy ment vissza az MNDTT-hez.

Berg Dániel hozzáfűzi: Még talán azt fontos megjegyezni, hogy egy elég kitartó bérlőről van szó, aki előző körökben is jelentkezett, tehát az első és a második meghirdetett körben is pályázott, és vállalja a piaci díjat.

Besenyi Zsófia elmondja: Igen, ő javasolta múltkor, hogy menjen vissza a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület elé, hogy erősítse meg, amennyiben így látja a Testület, hogy továbbra is van bizalma Tóth Ádám felé, és ez megtörtént, tehát megerősítette, és így jön be újra GTB-re. És amit Alpolgármester úr is mondott, fontos hangsúlyozni, hogy piaci alapon szeretné kibérelni.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Ezt örömmel hallja. Neki igazából van egy problémája. Az előző bizottsági ülésen abban maradtak, hogy Tóth Ádám benyújtott egy kérelmet, amire vonatkozóan született egy döntés, de nem kötötte meg határidőben a szerződést, és ezért elvesztette a bérlői jogát. Abban maradt a Bizottság, hogy Tóth Ádámnak újra kell kérelmet benyújtania, ami alapján ugye újra kijelölésre kerül. Ez itt számára kérdés – és ebben a kérdésben eltérően emlékeznek -, hogy mivel új bérbevételi kérelmet a kérelmező nem nyújtott be, legalábbis a Margit-negyed Testületen ez hangzott el, akkor ez így rendben van-e.

Kerényi Gyula elmondja: Tóth Ádám fenntartja azt a szándékot, amit az előző bérleti kérelme tükrözött.

Ernyey László elmondja: Boldog lenne, hogyha a kerületben minden bérlő jelöltre ugyanazok a jogszabályok vonatkoznának. De ha nem egy M-negyedes, hanem egy sima helyiséget valaki meg szeretne pályázni, akkor X napon belül meg kell kötnie a bérleti szerződést – most hasalva mondja, hatvan napon belül. Utána nem jogosult a kérelmező bérleti szerződésre. Mert nem élt vele. Akkor,

ha normál helyiségek esetében ez a helyzet, akkor itt most miért más a helyzet? Tehát ezeknél az embereknél nem arról van szó, hogy utána adjanak be valamit, hogyha elbambulták, vagy rosszul számoltak, vagy bármi probléma történt, hanem hogy utána újra kelljen kezdeniük. Akkor ezek szerint más eljárásrend van. Annyit szeretne csak kérdezni, hogy nézzenek meg egy bérleti szerződést, kérvényre adott választ, amit a hivatal kiküld a kérelmezőknek. Meghatározzák azt, hogy mennyi időn belül kell bármit is cselekedni. Csak annyit szeretne, ha mindenkire ugyanazok a szabályok vonatkoznának. De az, hogy fenntartás? Nem ez volt a gyakorlatban idáig, nem tudta, hogy mi az oka ennek.

Besenyi Zsófia elmondja: Itt van az 1-es sz. melléklet: Kérelem önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére, Tóth Ádám nevével, aláírás, dátum, 2022. április 12. Tehát akkor megtörtént ez. De hát valóban beadott akkor még egy kérelmet, mert ugye mi ezt kértük tőle. Itt van a kérelem. Leírta tehát, ugye ezt kérték, hogy adjon be még egyet. Ez hangzott el a MNDDT ülésén. Az, hogy nem adott be egy tők új pályázatot, az egy dolog.

Berg Dániel elmondja: Tartalmilag ugye a kérelmező fenntartja a kérelmet. Itt jelzi azért, hogy több technikai bökkenő is volt. Eredetileg egy kedvezményes konstrukcióról beszéltek, most pedig piaci konstrukcióról beszélnek. Ha jól emlékszik, Tóth Ádámnak be is kellett jegyeznie egy KATÁ-s vállalkozást ahhoz, hogy kedvezményben tudjon részesülni. Ez nyilván egy plusz feltétel, amit ők kértek tőle, és ami már nem releváns, tehát nem önhibából csúszott ki ebből a keretből, hanem azért, mert a M-negyednek a feltételei komplexebbek „Képviselő Úr”, mint egy általános bérleti szerződés. Pont, hogy a minőséget és megbízhatóságot tudják garantálni.

Dr. Biró Zsolt válaszol: Most már látja, hogy hol van a zavar. Mégpedig ott, hogy ha jól emlékszik, április 14-i bérbevételi kérelemről beszélnek, az MNDDT ülése viszont április 5-én volt, ahol ezt tárgyalták, és ott még akkor ezek szerint nem volt kérelem, ami ugye az előzőnél a feltétel volt emlékei szerint. Egy picit itt más a helyzet.

Berg Dániel reflektál: Igen, ha jól szolgál az emlékezete, akkor ez felmerült a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület ülésén. Pont ezért adott be a kérelmező egy kérelmet, mert jelezte neki a szakmai stáb, hogy ez kívánatos. Szóval ez egy reakció volt a Döntés-előkészítő Bizottság állásfoglalására.

Dr. Sánta Zsófia elmondja: Neki két kérdése van. Ernyey képviselő úr nem volt az előző ülésen, ahol ezt már tárgyalták. Ott nem az volt a problémája, hogy Tóth Ádám nyújtson be új kérelmet, hanem az volt a problémája, hogy nem kötötte meg a bérleti szerződést, nem jött létre ez a konstrukció, és volt ennél a Medve utcánál egyéb kérelmező is.

Besenyi Zsófia megjegyzi: Úgy emlékszik, hogy nem volt.

Dr. Sánta Zsófia folytatja az előbbi felszólalását: Ő úgy emlékszik, hogy volt. Neki az volt a problémája, hogy miért nem írja ki az MNDDT az egész helyiséget újra, hogy nézzék meg, hogy Tóth Ádám kivül ki jelentkezik még, és nyilván megteheti ettől függetlenül az a javaslatot feléjük, hogy javasolja a GTB-nek, hogy a dizájnertúdiót jelölje ki bérlőnek. A másik észrevétele, hogy azért megnézné, hogy egy dizájnertúdióval milyen feladat ellátási szerződést kötne az Önkormányzat ahhoz, hogy a pályázó kedvezményre jogosult legyen.

Kerényi Gyula hozzászól: Ez a Tóth Ádám, akinek azt hiszi, egyéni vállalkozást kellett csinálnia, amikor felmerült, hogy minimalizálják, vagy szorítkozzanak a jó feladat ellátási szerződésekre, és

ezért lett egy olyan iterációs folyamat végén az, hogy Tóth Ádám vállalja a teljes piaci alapú bérleti díjat. Azt hiszi, ez válasz mind Ernyey képviselő úr mind képviselő asszony felvetésére. Egyébként, most májusra, a Vagyonrendeletnek a helyiségeket érintő módosításainak az elfogadását követően van ütemezve a Margit-negyed következő ingatlan köre. Ez az egyik válasz. A másik válasz pedig az, hogy az ingatlanok a masodikkerulet.hu-n folyamatosan ki vannak rakva. Ez nem feltétlenül jó gyakorlat, de ez nem ennek a vitának a tárgya. Tehát, hogy elvileg az elbérelhetőség adott volt bárki számára, hogy erre a nem túl kurrens ingatlanra pályázatot adjon be. Viszont az volt az MNDDT álláspontja, hogy ha azt a tevékenységet, amit egyszer már szakmailag jóváhagyott, és a GTB is jóváhagyott jelölés szintjén, akkor, ha azt a piaci alapon és feladat ellátási szerződés mentesen fenntartja, akkor ez egy jó konstrukció, és nem kell még hónapokat várni arra, hogy az a bérleti díj, amit Tóth Ádám mondjuk holnaputánról, vagy a bérleti szerződés megkötése utánról befizetne az Önkormányzat kasszájába, az befolyjon.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Neki a másik ingatlanhoz még lenne problémája. Ő ezt jelezte az MNDDT ülésén is a jegyzőkönyvbe, hogy ez egy eléggé furcsa megoldású javaslatban került a GTB elé, ugyanis itt egy ...

Valaki közbekérdez, hogy melyik.

Dr. Biró Zsolt válaszol, hogy a Keleti Károly utcai. Az Új Művészet, az Oculo-Med és egy magán személy nyújtott be bérbevételi kérelmet. Ott az Oculo-Med kérelme, ha jól látta, talán decemberi volt, az a Margit-negyed Testület elé került, a Margit-negyed Testület hozott róla egy döntést, hogy javasolja a bérlő kijelölést. Az Oculo Med egyébként piaci bérleti díjat vállalt volna, egy szolgáltató vállalkozás, optika. Majd utána nem került a soron következő GTB ülés elé, és a döntést követően két héttel érkezett egy újabb bérbevételi kérelem, hirtelen a következő havi ülésen az MNDDT visszavonta a korábbi döntését, és a később érkezett bérleti kérelemtől hozott egy támogató döntést. Ő ezt ott jelezte, hogy eljárásilag ezt kimondottan aggályosnak találja. Ezek az aggályai nem szublimáltak az eltelt időben, továbbra is fennállnak. Csak szeretné jelezni, hogy ezen kérelmekről, amikor döntenek, akkor ez továbbra is problémát jelent a számára.

Berg Dániel hozzászólásában elmondja: Ő a tartalmi részéről beszélne a kérelemnek, és Kerényi Gyula beszélne a technikai részről, tehát ezekről az aggályokról. Az Új Művészet egy elég szép múltú kortárs képzőművészeti folyóirat, amely elég sok helyen megjelenik. A Ludwig Múzeumban, a Szépművészeti Múzeumban, állami intézményekben. Maga a szervezet az NKA támogatásával tartja fenn magát, a céljai a Margit-negyednek teljes mértékben egyezik, sőt úgy gondolja, hogy ez volt a MNDDT álláspontja. Ők egy közösségi teret, kávézót és a szerkesztőségüket szeretnék a kerületbe hozni, míg a területen található több optika is. Abban az utcában is van már, a Vízi Városban is. Így a Testület szakmai véleménye többségében az volt, hogy kívánatosabb egy ilyen nivós kulturális tevékenység. De átadná a szót Kerényi Gyulának, hogy a technikai dolgokról beszéljen.

Dr. Biró Zsolt reflektál: Az aggályai nyilván nem egy ilyen jellegű szakmai kérdés, hanem azt gondolja, hogy az eljárási rend, az eljárási szabályok, az elvárható eljárási normáknak az ilyen jellegű sérelme, minimum aggályos, és ez nem először fordul elő, és ez nem helyes. Ezt szeretné itt leszögezni. Ezt elmondta a Margit-negyed Testület ülésén is, és továbbra is fenntartja. Érdemes ezzel foglalkozni, mert szerinte ezek nagyon súlyos átláthatósági problémákat jelentenek.

Kerényi Gyula válaszol: Az MNDDT-re bement az Oculo-Med és azzal párhuzamosan ment be az Új Művészet, és ezért is született az a döntés, hogy akkor ne menjen a soron következő GTB-re, hanem legyen bejárva, és akkor teljesen véletlenül jött még egy harmadik. Ez indokolja. Azt

gondolja, hogy a Margit-negyed pályázat, annak az eljárásrendje, illetve folyamatai át lesznek gondolva a következő kiírásra. Tehát mindenkinek az a célja, hogy ezeket az aggályokat, akár folyamatbeli, akár norma, szövegkövetési aggályok legyenek, ezeket el kell kerülni. Ez jogos, viszont ez részint abból adódik, hogy van a Margit-negyed pályázat, ami, mondjuk, háromszor van egy évben kiírva, és az Önkormányzat honlapján pedig közzé van téve a lista folyamatosan. Visszautal az előző megszólalására, tehát, hogy részint itt gyökerezik ez a probléma, mert bárki bármikor beeshet az utcáról, viszont, két hét múlva teljesen véletlenül jött egy olyan, aki vállalja a piaci feltételeket, viszont sokkal nívósabb, jobban illeszkedik a Margit-negyed filozófiájába, szemléletébe. Egyébként a KÉPEZŐ-vel, a Képzőművészeti Egyetemmél, a Vízivárosi Galériával élő, napi kapcsolatban vannak, tehát ez egy olyan anomália, amit feltehetően lehet folyamat szemszögéből kezelni, és kell is.

Dr. Biró Zsolt jelzi: Neki még egy, szintén eljárási problémája van. Ennek a döntésnek a visszavonása, mint ahogy a jegyzőkönyvben is van, az 3 igen, 1 nem és 4 tartózkodás mellett született, amit ő ott is elmondott, hogy szerinte ez nem helyes, 3 igen, 1 nem és 4 tartózkodás nem megfelelő többségi döntéshez, legalábbis a magyar joggyakorlat szerint. Úgyhogy ez még fokozza csak az eljárás aggályos voltát.

Besenyei Zsófia hozzászól: Továbbra sem ért egyet ezzel az okfejtéssel. Amikor egyébként az Oculo-Medet kihozták győztesnek, akkor emlékei szerint négyen tartózkodtak és három igennel ment át, és azért tartózkodtak, mert nem tudták eldönteni, hogy szavazhatnak ott, vagy nem. Ő már akkor is mondta, hogy nem tartja egy jó pályázónak abból a szempontból, hogy nem tudják, hogy kik fognak még bejönni, és lám, pedig nem látta előre, nem ekkora „vátesz”.

Nagy nevetés.

Dr. Biró Zsolt megjegyzi: Talán erre vonatkozik az aggály képviselő asszony.

Besenyei Zsófia folytatja: Nem, nem látta ezt előre. Azt viszont az Oculo-Mednél akkor is elmondta, hogy ugye bent van a látványtervben, hogy teljesen befóliázzák többek között az ablakokat, és mondta is, hogy szerencse, hogy a Dévényi úr nem volt jelen. Leírják, hogy már most is a Margit-negyed területén egy üzlettel rendelkeznek. Tehát azt gondolja, és erről a legutóbbi Margit-negyed Bizottságban hosszas vita volt, hogy azt kell megnézni, az az ő feladatuk, hogy a legmegfelelőbb pályázót találják meg, aki a legjobban illeszkedik a Margit-negyed profiljába. A három pályázó közül egyértelműen, az ő véleménye alapján, az Új Művészeti Alapítvány volt az. És ami pedig Biró képviselő úrnak nagyon sokszor fontos, és egyébként sokszor jogosan, teljes bérleti díjat szeretnének fizetni. Úgyhogy, azt gondolja, nem éri hátrány az Önkormányzatot. Most lehetne mondani, hogy az Oculo-Med teljes díjat fizetne, az Új Művészet meg nem. Az Új Művészet is teljes bérleti díjat fizet. Illetve, mivel nem jött be a GTB elé, ő nem látja ezt egyébként olyan aggályosnak, szerinte vissza lehetett vonni. Ő javasolta, hogy vonják vissza az eredeti döntésüket, és többséget kaptak, utána pedig szavaztak, hogy a három pályázó közül ki az, akit támogatnak, és az Új Művészet kapta a legtöbb szavazatot.

Ernyey László reflektál: Sok mindenben egyetértenek. Valóban, a bérleti díj bevétel, az nagyon fontos. Örül, ha így gondolják, bár az előző vitában a Rendeletnél annyira nem volt fontos, de hála Istennek most fontossá vált, egyetért vele. Azzal is egyetért, hogy valószínűleg az Új Művészetnek a profilja az jobban belevág az itteni elképzelésekbe. Ámde, akár a bérleti díjnál, akár az opcióknál a legfontosabb az, hogy mennyire tisztességesen járnak el. Maradjanak annyiban - ezt mindenki visszautasíthatja -, totál tisztességtelen, amit ez ügyben az Önkormányzat csinál, úgyhogy nem is szeretne ez ügyben partner lenni. Még, hogyha azt mondja, hogy ez a funkció az elképzelésekhez

jobban illeszkedik. Nem biztos, hogy kell ide még egy optikai bolt. Nem biztos, hogy kell még egy művészeti. De ez már ízlés kérdése. Az itt kialakult koncepcióba valóban a művészeti jobban beleillik. De egye meg a fene. Nem mindenáron. Azért próbáljanak meg a részletekre is figyelni. Ez szerintem nagyon gáz, hogy ha így fog történni. Tehát maradjanak annyiban, hogy ő ezt nem csinálná, ebben a helyzetekben, de áldja-vigye, mindenkinek a saját tisztessége, hogy hogy fog dönteni.

Dr. Szepesházi Péter megkérdezi: Van eljárásrendi szabályzata a Margit-negyednek? A visszavonás, a többség szabálya érdekli.

Ernyey László közbeveti: Holnap „visszavonjátok” a költségvetést és „beadtok” egy másikat. Vagy bármelyik más döntést. - Dr. Szepesházi Pétert kérdezi – Neki a jogbiztonságról kell magyaráznia?

Dr. Szepesházi Péter válaszol: Nem, azért kérdezi.

Ernyey László válaszol dr. Szepesházi Péternek, hogy úriember volt, pedig nyugodtan fogalmazhatna ő is úgy, hogy ez így nem jó.

Dr. Biró Zsolt reflektál az előzőekre: Az MNDDT többségi szavazással hozza meg a döntését, ez szerepel az ügyrendben, részlet szabályok nincsenek erre vonatkozóan. Azt gondolja, hogy a magyar jogrendben a szokásjog, az a tartózkodást is szavazatnak minősíti. A jelenlévők szavazatának többsége, illetve a leadott szavazatok többsége szükséges a döntéshozatalhoz többségi döntésnél. De ez egy dolog, Egy másik vérző seb ebben az előterjesztésben, hogy pontosan az volt az indoka – egyébként nem volt meg a jogalapja szerinte – mert, hogy korábban került benyújtásra az a kérelem, de volt egy, aki Coop-ot, vagy SPAR-t szeretett volna, valami kínai vállalkozás a Margit körúton - az volt az indoka az elutasításnak az ő esetükben, hogy már más mellett döntést hozott a Testület. Azt gondolja, hogy meg lehet ezt magyarázni jobbra meg balra, de ez helytelen. Ott effektíve az érkeztető bélyegző alapján látszott, hogy négy hónappal korábban került benyújtásra a kérelem, és három hónappal a konkurens kérelem benyújtása után született egy döntés egy másik bérlőre. De ez még a mai napon szerinte szóba fog kerülni. Ernyey Lászlóval egyetértve a következetességről azt gondolja, hogy itt a jogbiztonság, az egy gyakorlat az eljárásrendekben, ami az ezen irányú következetességet jelentené szerinte.

Besenyey Zsófia elmondja: Csak az elhangzottakra szeretne reagálni, ezt megtette az MNDDT legutóbbi ülésén is. Nem lehet összemosni a két dolgot. Véleménye szerint amire Elnök úr célozgatott, bizony nem Coop – most már szépítgetik így utólag – hanem egy ázsiai élelmiszer lánc, és Elnök úr is mondta, hogy annyira nem ajánlatos, hogy ilyen élelmiszer boltok jöjjenek be a Margit-negyed területére. Tehát azért nem lehet összehasonlítani a két esetet, mert ott egy határidő volt, meg volt szabva a határidő, ha jól emlékszik, nov. 15. Arról döntött a Margit-negyed Bizottság. És ez a pályázat, amire Elnök úr céloz, ez valamikor december valahányadikán jött be.

1:46:31: **Dr. Biró Zsolt** ellenveti: Novemberi volt a pályázat.

Besenyey Zsófia megjegyzi: De az nem volt folyamatos.

Dr. Biró Zsolt megkérdezi: Ezeknél, az Új Művészetnél, az Oculo-Med-nél, ezeknél nem volt határidő?

Dr. Sánta Zsófia megjegyzi: Egyszer van, egyszer meg folyamatos?

Besenyei Zsófia elmondja: Erről együtt döntöttek. Ebben konszenzus volt. Ez egy konszenzusos döntés volt, hogy határidő nélküliek legyenek. Egyébként nem tartja egy jó döntésnek.

Besenyei Zsófia megkérdezi: Viszont, hogyha a nem szavazzák meg ezeket, akkor mi lesz a továbbiakban ezekkel a pályázókkal, potenciális bérlőkkel? Mi a terv? – kérdezi dr. Biró Zsoltól.

Ernyey László válaszol: Ez nem az ő feladatuk. Majd kijavítja az ember, aki elrontotta. Kéri, „próbálatok” meg egyszer valami jogszerűt behozni.

Besenyei Zsófia közbeveti: Elnök urat kérdezte.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Bocsánat, Ernyey képviselő úr után megadná a szót Szepesházi Péternek.

Besenyei Zsófia megjegyzi: De szeretne választ kapni.

Dr. Biró Zsolt reflektál: válaszol, csak Alpolgármester úr és Szepesházi Péter is jelezte, hogy kíván szólni.

Besenyei Zsófia jelzi: Utána szeretne kérni 15 perc szünetet a saját bizottsági ülésére.

Dr. Szepesházi Péter elmondja: Tisztelettel, hogyha tényleg csak ilyen általános szabályok vannak a Margit-negyed ügyrendben, akkor itt nagyon nem mindegy, hogy többségi, vagy minősített többségi. Mert ugye minősített többséginek hívják a feles többséget is, tehát, hogy 50 % plusz 1, meg minősített többségnek hívják a 2/3-ot, ¾-et stb. A többségi annyit jelent, hogy akár egyetlen szavazattal több. De most nem érvel semmi mellett, még mindig az érdeklődés szintjén van, tehát, hogyha nem többséggel működik, akár konkrétan a visszavonó határozat, vagy ha ez nincs részletezve, hogy visszavonó, nem visszavonó, hanem bármilyen határozat, akkor valóban aggályos, mert akkor a három-kettő az nincs meg az 50%, plusz egy.

1:48:47: Ha a többségi szó van úgymond ilyen felületesen, akkor viszont a 3-2, az megfelel a jogbiztonságnak.

Berg Dániel reagál: A Margit-negyed ügyrendje volt már módosítva, ilyen jellegű jogfilozófiai vita nem merült fel akkor, és nem is érkezett senki felől ilyen kérelem, hogy ők ezt részszabályban módosítsák, hogy mit jelent a többség. De ha erre van igény, akkor természetesen van erre lehetőség is. A másik pedig a jövőre nézve, ő úgy gondolja, hogy a szokásjog alapján eddig visszakerült az MNDTT-hez., ami a GTB-n nem ment át, tehát feltételezi, hogy itt is ugyanez lenne az irány. De – dr. Biró Zsolt-hoz fordul –, kéri, erősítse meg.

Dr. Biró Zsolt összefoglalja: Szerinte Alpolgármester úr akkor megválaszolta a kérdést.

16 óra 59 perckor Elnök szünetet rendel el.

Dr. Biró Zsolt megjegyzi: Addig Szepesházi Péter bizottsági taggal lebonyolítják a többségi vitát.

17.15 órakor Juhász Veronika megérkezik az ülés hivatalos helyiségébe.

17 óra 18 perckor folytatódik az ülés. **Dr. Biró Zsolt** megköszöni a bizottsági tagok és a bizottság munkájában résztvevők kitartását, hogy két órán túl is küzdenek.

1:50:50: **Berg Dániel** javaslatot szeretne tenni a Bizottságnak, az Új Művészet esetében javasolná a levételt, hogy utána tudjanak járni az időrendiségnek és be tudják kérni, hogy pontosan ki, mikor, mit adott be, így talán egy tisztább képet tudnak majd adni a Bizottságnak is.

Az előterjesztő, dr. Toók Gabriella, visszavonja a napirend tárgyában készített előterjesztésnek a Keleti Károly utca 11./A. 83 m²-es raktárhelyiségének bérbeadására vonatkozó részét és ennek megfelelően a 2.A./, 2.B./, 3.A./, 3.B./, 4.A./, 4.B./ határozati javaslatokat.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Kiegészítésként azt szeretnék hozzátenni, hogy Tóth Ádámnál, ami probléma volt, hogy a jogvesztő határidővel nem élt és nem nyújtott be kérelmet, időközben az új kérelme az az önkormányzati honlapon meghirdetettek szerint beérkezett.

Elnök szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv mellékletét képező, a napirend tárgyában készített előterjesztésnek a Medve utca 44. 45 m²-es raktárhelyiség bérbeadására vonatkozó **1.A./** határozati javaslatát az előterjesztésben leírtakkal egyező tartalommal, változtatás nélkül.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 137/2022.(IV.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13600/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Medve utca 44. szám** alatt található, **45 m²** területű, **raktár** megnevezésű ingatlant **Tóth Ádám egyéni vállalkozó** (Lakcím: [REDACTED], egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: 55349594, adószám: 56677926-1-42, [REDACTED]) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve - **iroda céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Tóth Ádám egyéni vállalkozónak az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2022. március 8-án elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **69.600,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.**

A 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) 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 bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy **Tóth Ádám egyéni vállalkozó** benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem

szükséges.

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.

Amennyiben Tóth Ádám egyéni vállalkozó a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester

Határidő: 90 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Napirend 18. pont

Bérleti díjkedvezmény meghatározása a feladat-ellátási szerződést kötött bérlő részére az MNDDT javaslata alapján

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Dr. Biró Zsolt megkérdezi: Ugye ez az a helyiség, ahol lett volna egy teljes piaci áron jelentkező bérlő, akinek a kérelme valamilyen módon beragadt, és ezért, késedelemre való tekintettel, elutasításra került? Elmondja: a maga nevében ezt is aggályosnak érzi. Az MNDDT ülésen is jelezte, hogy ez így nem szerencsés, hogy a piaci bérlők, azok beragadnak, és addig pihennek, amíg nem születik döntés.

Besenyi Zsófia válaszol: Akkor ma ő is másodszorra mondja el azt, amit most el szeretne mondani, hogy ebben az esetben egy fix határideje volt, hogy meddig volt kiírva a pályázat, a pályázati kör. Emlékei szerint november 15-éig. Amit az Elnök úr mond, hogy jött egy kereskedelmi egységnek a pályázata, akik boltot szerettek volna nyitni, az később érkezett. Tehát azért volt egy automatikus elutasítás. Ennyi történt.

Dr. Biró Zsolt megjegyzi, hogy ebben továbbra sem értenek egyet.

Kerényi Gyula hozzáfűzi: A Greenpeace-ről beszélnek, egyedülként ebben az előterjesztésben. A Testület március 29-ei ülésén egyhangúlag jóváhagyta a feladat ellátási szerződés megkötését a

Greenpeace-szel, amely feladat ellátási szerződés egy ponton rendelkezik arról, hogy az melyik helyiségre vonatkozó bérleti szerződéshez kapcsolódik. Ez a Margit körút 28 32. Ezt egyhangúlag hagyta jóvá a Testület. És azóta, ill. pontosabban a mai napon ez a szerződés, ez alá lett írva. Talán amikor a meghívó kiküldésre került, akkor még csak a szöveg szerepelt az előterjesztés mellékletében. Ez most már aláírásra került.

Dr. Biró Zsolt elmondja: Nyilván a bérleti díjkezdvezménynek a feltétele az aláírt szerződés, úgyhogy köszönik az erről való tájékoztatást. Besenyei Zsófia képviselő asszony tudja, hogy ez az örök vitájuk, hogy egyszer van határidő, egyszer nincs határidő, egyszer a késedelem miatt utasítanak el, máskor nem elutasítási ok a késedelem. Tehát ez így nem kerek a számára, és főleg akkor nem, amikor egy piaci bérleti díj kerül elutasításra. Ilyen-olyan furcsa módon egy jelentős kétharmados bérleti díj kedvezménnyel ellentétben, de szerinte ezt részletesen megvitatták már korábban, más napirendi pontoknál, függetlenül attól, hogy egyébként a Greenpeace-nek a tevékenysége, az jó. A közfeladat ellátási szerződésben nyilván vannak, szerepelnek olyan feladatok, amik abszolút támogathatók a részükről. Tehát nem erre vonatkozik az aggályuk, hanem egyszerűen az eljárásra, és a piaci bérlővel szemben a jelentős kedvezmény biztosítására, egy állítólag forráshiányos önkormányzatnál.

Berg Dániel megkérdezi, hogy ugye ez a kedvezmény mértékéről szóló döntés lenne. Elmondja: Amennyiben ez nem megy át, akkor vissza fog kerülni az MNDDT-hez. Kérdezi, hogy a Bizottságnak van-e olyan kedvezmény mértéke, ami számára elfogadható, hogyha ez esetleg nem az. Mármost azoknak, akik ellenzik egyébként ezt a mértéket.

Dr. Biró Zsolt kérdez, hogy van-e a Bizottságnak konkrét kedvezmény mértékre vonatkozó javaslata. Rövid várakozás után megállapítja, hogy nincs. Megjegyzi: Szerinte a kérdés van, hogy ebben az esetben indokolt-e kedvezmény biztosítása.

Kerényi Gyula elmondja: 60 % bérleti díjat vállalna a Greenpeace. Egyébként már akkor előkészítés alatt volt az a Vagyonrendelet módosítás tervezet, amit ma tárgyalt a Bizottság. Kifejezetten azt mondták, hogy a feladat ellátási szerződést azt köszönik szépen és az MNDDT által jóváhagyott 60 %-os bérleti díj mértéket és köszönik szépen, de egy viszonylag jelentős, nem tudja még pontosan, hogy milyen mértékű, de egy jelentősebb beruházást is terveznek az ingatlanban, és ott a bérbeszámítási lehetőséggel nem élnének. Tehát hogy itt azért ez felmerül, hogy bár a feladatellátás fejében egy 40 százalékos bérleti díj kedvezményben részesülnének az MNDDT

Többen közbeszólnak, hogy nem 40, hanem 60% kedvezmény szerepel az előterjesztésben.

Dr. Biró Zsolt megerősíti : 60% a határozati javaslat szerint.

Vita alakul ki az előterjesztésben szereplő kedvezmény mértékéről.

A rövid vitát követően **Dr. Biró Zsolt** felolvas a határozati javaslatból: „60 % bérleti díjkezdvezménnyel adja bérbe”. De összecszerően is ott van: „630.000,- Ft” helyett „252.000,- Ft”

Kerényi Gyula hozzáfűzi.: Neki fordítva volt a fejében, de lehet, hogy ő téved és a feladat ellátási fejében kapta meg ezt a Greenpeace, illetve azt a beruházást, azt pedig megtennék teljes saját forrás terhére.

Dr. Biró Zsolt hozzászól: Köszönik, ez is érdemi információ, hogy nem jelent még további húsz százalék kedvezményt a Vagyonrendeletre hivatkozással.

Besenyi Zsófia egy kis szünetet kér.

Elnök 17 óra 29 perckor egy perc szünetet rendel el.

17 óra 33 perckor folytatódik az ülés.

Berg Dániel javasolja, hogy vonják vissza jelenleg ezt az előterjesztést annak érdekében, hogy összhangba hozzák a feladat ellátást ill. az MNDTT-nek az anyagait.

Berg Dániel javaslatára **Dr. Toók Gabriella** bejelenti, hogy az előterjesztő visszavonja a 18. napirend tárgyában készített előterjesztést.

A nyílt ülés befejezésének időpontja: 17 óra 35 perc.

Napirend 19. pont

Kérelem kizárólagos bérlőül történő elismerésre a 14487 hrsz. alatt nyilvántartott, 1023 Budapest, Frankel Leó út 50-52. I. emelet 4. szám alatti lakás tekintetében

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 20. pont

A Budapest II. kerület, 14487 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1023 Budapest, Frankel Leó út 50-52. földszint 14. szám alatti lakás belső helyreállítási költségeinek megosztásáról hozott tulajdonosi döntés, és az ennek kapcsán kötött megállapodás módosítása

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 21. pont

Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. kerület 13496/0/A/38 hrsz. alatt nyilvántartott, 1027 Budapest, Frankel Leó út 20. V. emelet 1. szám alatti műterem lakásban a kijelölt bérlő által végzendő felújítási, karbantartási munkálatokhoz, valamint döntés a munkák költségeinek lakbérbe történő beszámításáról

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 22. pont

Kérelem a Budapest II. kerület, 13700/12/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1027 Budapest, Bajvívó utca 8. III. emelet 23. szám alatti lakás bérbe adására

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 23. pont

Döntés a Budapest, II. kerület Rhédey utca 8/A. alagsor 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás értékesítéséről

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 24. pont

Kérelem a Budapest II. kerület 53000/2/A/1 hrsz-ú, természetben a 1028 Budapest II. kerület Hidegkúti út 41. fsz. 1. szám alatti lakás tekintetében fennálló bérleti szerződés pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránt

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 25. pont

Kérelem a Budapest II. kerület 14799/0/A/14 hrsz. alatt nyilvántartott, Budapest II. kerület Lajos u. 18-20. I. 10. szám alatti lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

Napirend 26. pont

Döntés a Budapest, II. kerület, Ördögárok utca 11/C. szám alatti lakóház, udvar, egyéb épületre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról

Előterjesztő:

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezető
dr. Toók Gabriella osztályvezető

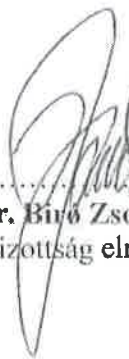
A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt.

A zárt ülés befejezésének időpontja 17 óra 48 perc.

A jegyzőkönyv gépelve 2022. április 12. napján

Hitelesítette:


Besenyci Zsófia


dr. Bíró Zsolt
Bizottság elnöke




Kertész Anna
Jegyzőkönyvvezető

Kapják:

Jegyzői Titkárság

Budapest Főváros Kormányhivatala

