

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. május 13. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: dr. Pandula Anikó Krisztina vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület Veres Péter út 81. szám alatti, 102259/0/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség bérleti szerződésének felmondására

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a természetben a 1163 Budapest Veres Péter út 81. szám alatti Társasházban található, 102259/0/A/2 helyrajzi számú, 52 m² terület nagyságú üzlethelyiség, a közös tulajdonból illető 302/1000 tulajdoni hányaddal. Az ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény) 2002. augusztus 28. óta a TEAM Bt. (a továbbiakban: Bérelő) bérli határozatlan időtartamra. (1. számú melléklet) A Bérelő bérleti díja jelenleg havi bruttó 77 038 forint. A Bérlemény villamossági szaküzlet üzlethelyiségeként funkcionál, a Társasházi alapító okirat szerint földszinti eladótérből, raktárból, mosdóból és wc-ből álló üzlethelyiség. A Társasházban az önkormányzati tulajdonú ingatlan mellett többségi tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs rendelkezik még tulajdoni hányaddal. (2. számú melléklet)

A Társasház vonatkozásában 2020 - 2023. évek során 507 360 forint célbefizetés történt és javítás, valamint karbantartás céljából bruttó 8 657 192 forint összeg került kifizetésre az Önkormányzat által. (3. számú melléklet) 2024-ben és 2025. májusáig nem történt a Társasházban karbantartás, azonban további kifizetések várhatóak, és a tulajdonostárs minden, a Társasházat érintő beruházási, költségkiadási kérdésben többségi szavazatával rendszeresen olyan döntéseket hoz, melyek az Önkormányzat számára nem előnyösek. A tulajdonosok között nincs egyetértés a Társasház ügyeinek intézése tekintetében. A Társasház közös képviselőjének jelzése szerint a tulajdonostárs több alkalommal jelezte, hogy 2025-2026. évben kezdeményezni fogja a Társasház kerítésének felújítását, a tetőről lezúduló víz elvezetésének telken belüli és utcafronton történő megoldását, rámpa kialakítását, a telken lévő tároló bontását, a kert rendbetételét, a vízszigetelés javítását. Amennyiben ezen munkálatok elvégzését megszavazza a tulajdonostárs, az újabb jelentős költségeket róna az Önkormányzatra.

Tekintettel arra, hogy a Bérleménynek a piaci bérleti díjakhoz képest jóval alacsonyabb bérleti díjon történő hasznosítása a fenti körülmények mellett nem gazdaságos, valamint figyelembe véve azt, hogy az Önkormányzat a kisebb tulajdoni hányada okán továbbra is ki lesz szolgáltatva a tulajdonostárs Társasházzal kapcsolatban meghozott döntéseinek, javasoljuk a bérleti szerződés felmondását és a Bérlemény hasznosításának felülvizsgálatát. A bérleti szerződés 2009. március 13-án kelt módosítása szerint a felek a tárgyi szerződést rendes felmondással, 3 hónap felmondási idővel, a mindenkorai jogszabályok szerint mondhatják fel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (1) bekezdése szerint:

„18.§ (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

[...]

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatbaadás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatar, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;”

A Bérlemény éves bérleti díja 4 millió Ft/év bérleti díj alatt van.

Tekintettel arra, hogy a Vagyonrendelet fenti rendelkezése alapján a tárgyi bérbeadásról szóló döntés a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével, ezért jelen esetben a bérleti szerződés felmondásáról szóló döntés meghozatala is a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével.

Előterjesztőként javaslom a Bérleményre vonatkozó határozatlan idejű bérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetését 3 hónap felmondási idővel.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy az 1163 Budapest Veres Péter út 81. szám alatti Társasházban található, 102259/0/A/2 helyrajzi számú, 52 m² terület nagyságú üzlethelyiség, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, 2002. augusztus 28-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződést 3 hónap felmondási idővel rendes felmondással felmondja.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a felmondás mint egyoldalú jognyilatkozat aláírására.

Határidő: 2025. június 30.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke (elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérleti szerződés és módosítása
2. sz. melléklet: Tulajdoni lapok
3. sz. melléklet: Kimutatás a társasházi kiadásokról