



Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári
Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyongkezelési Osztály

1239 Budapest XXIII., Hősök tere 12.

GAZDASÁGI- ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. ker. 186560/14 helyrajzi számú ingatlannak természetben a Vadevezős utca 50. szám alatti 334 m² területű ingatlanrésze tekintetében megkötött használati megállapodás felmondásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyongkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette	Gábri Csilla vagyongkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyongkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Bizottsági ülés időpontja	2022. június 14.
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyongkezelési Osztály

Tisztelt Bizottság!

A Budapest XXIII. kerület 186560/14 helyrajzi számú, 2794 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll. Az Ingatlannak a Vadevezős utca 50. szám alatti 334 m² területű ingatlanrésze (a továbbiakban: Bérlemény) tekintetében Zs. A. K. (a továbbiakban: Kérelmező) 2007. január 01. napjától határozatlan időre vonatkozó bérleti szerződéssel rendelkezett. Az Önkormányzat és a Kérelmező között 2017. január 30. napján használati megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) jött létre a Bérlemény tekintetében, ezzel a korábbi bérleti szerződés megszűnt. A Megállapodás úgynevezett „gazdagodásos” megállapodás, melyben az Önkormányzat elismerte gazdagodását a Bérleményen található 39 m² nagyságú felépítmény vonatkozásában, és vállalta, hogy amennyiben a Megállapodást felmondja, megfizeti Kérelmezőnek a felépítmény műszaki értékét, mely a Megállapodásban foglaltak szerint igazságügyi szakértői vélemény alapján 4.368.000,-Ft, és melybe beszámításra kerül az Önkormányzat által előlegezett és számlával igazolt igazságügyi szakértői vélemény elkészítésének költsége, melynek összege 152.400,-Ft.

A 2018. február 19. napján kelt bérleményellenőrzési jegyzőkönyv tanúsága szerint a Bérleményben B. B. és családja (a továbbiakban: Használó) lakik, bérleti szerződés alapján bérli a Bérleményt Kérelmezőtől. Kérelmező 2018. február 28. napján kelt nyilatkozatában jelezte, hogy férje munkája Somogy megyébe szőlította és mivel maga állandó orvosi kezelésre szorul, ezért férjével tartott. Elmondása szerint a barátai segítségét kérték, hogy a Bérlemény ne maradjon üresen, ezért lakik B. B. családjával együtt a Bérleményben. Kérelmező 2018. március 21. napján tájékoztatást kapott, hogy a Bérleménybe a tulajdonos, azaz az Önkormányzat hozzájárulása nélkül más személyt nem fogadhat be, a Bérleményen karbantartás és felügyelet céljából tartózkodhat harmadik személy életvitelszerűen. Egyúttal Kérelmező felszólításra került, hogy a Bérleményen tartózkodó B. B.-val kötött bérleti szerződést mondja fel. Ezen tájékoztatás B. B. részére is elküldésre került.

2019. május 13. napján kelt tájékoztató levélben a 2017. január 30. napján kelt Megállapodás III. 4.b. pontja és a Polgári törvénykönyv 6:334. (1) § alapján Kérelmező ismételten tájékoztatva lett, hogy a Bérlemény az Önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe, más használatába nem adható és abba más személyt nem fogadhat be.

2019. június 12. napján tartott bérleményellenőrzés során ismételten megállapítást nyert, hogy a Bérleményt még mindig B. B. és családja lakja. Nevezettek jelenleg is lakják a Bérleményt, mely tényről 2022. május 23. napján személyesen és írásban is tájékoztatták az Önkormányzatot, továbbá jelezték, hogy lehetőség szerint szeretnék tovább használni a Bérleményt.

2022. május 9. napján Kérelmező elektronikus úton kérelmezte, hogy a Megállapodás szerződésátruházással kerülhessen átruházásra részéről Sz. T. részére. Az erre vonatkozó kérelmet Sz. T. is beadta. A Megállapodás átruházására szerződésátruházás keretében lenne lehetőség, melynek során Kérelmező kilépne a megállapodásból, és helyébe Sz. T. lépne be abba.

Tekintettel arra a tényre, hogy Kérelmező a Megállapodásban foglaltak ellenére továbbadta a Bérlemény használatának jogát, illetve, hogy a Bérleményben valójában 5,5 éve B. B. és családja lakik, javasolt lenne a szerződésátruházásra irányuló kérelem elutasítása, a Megállapodás felmondása – ezáltal a az értébecslés során megállapított, 4.368.000,-Ft összeg (az igazságügyi szakértői vélemény 152.400,-Ft-os díjának, valamint az esetlegesen fennálló

tartozásoknak a levonásával) Kérelmező részére történő megfizetése, és a Bérleményre vonatkozóan bérleti szerződés megkötése B. B-val.

Kérelmezőnek a Bérleményre 2022. évre vonatkozóan használati díj tartozása áll fenn 21.710.- Ft összegben, mely felmondás esetén időarányosan módosításra kerülne.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 3.4.6. pontja szerint a **Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:**
„3.4.6. 30.000.000,-Ft értékhatárig dönt az ún. gazdagodásos megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”

A Megállapodás felmondásáról, illetve átruházásához történő hozzájárulásról történő döntés fenti rendelkezés alapján a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az SZMSZ 4. mellékletének (A Képviselő-testület által a Polgármesterre átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 21. pontja alapján a **Polgármester:**
*„21. **Dönt** termőföld és termőföldnek nem minősülő felépítmény nélküli és az önkormányzat lakásállományába nem tartozó felépítményes ingatlanok, ingatlanrészek haszonbérbe-, használatba és bérbeadásáról, valamint a rekreációs célú földhasználatáról, továbbá a bérlő személyéről, ezen szerződések felmondásáról és a bérlők/haszonbérlők/használók kérése alapján közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.”*

A Megállapodás felmondása esetén a Bérleményre vonatkozó új bérleti szerződés megkötéséről szóló döntés fenti rendelkezés alapján a Polgármester hatáskörébe tartozik, így a Megállapodás esetleges felmondása esetén a Bérleményre vonatkozóan B. B-val történő bérleti szerződés megkötéséről történő döntés a Polgármester hatáskörébe tartozik, így ebben a kérdésben a Bizottságnak nem kell döntenie.

A Megállapodás felmondása esetén megfizetendő 4.215.600.-Ft összeg fedezte a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során rendelkezésre áll.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (VI. 14.) határozata a 186560/14 helyrajzi számú ingatlanról a természetben a Vadevezős utca 50. szám alatti 334 m² területű ingatlanrésze vonatkozásában fennálló használati megállapodás felmondásával kapcsolatban

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **nem járul hozzá ahhoz, hogy** a Zs. A. K. és az Önkormányzat között 2017. január 30. napján a 186560/14 helyrajzi számú ingatlanról a természetben a Vadevezős utca 50. szám alatti

mindösszesen 334 m² területű ingatlanrésze vonatkozásában létrejött Megállapodás Zs. A. K. részéről átruházásra kerüljön Sz. T-re.

II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) **felmondja** a Zs. A. K. és az Önkormányzat között 2017. január 30. napján a **186560/14 helyrajzi számú ingatlannak a természetben a Vadevezős utca 50. szám alatti mindösszesen 334 m² területű ingatlanrésze vonatkozásában létrejött Megállapodást**, és annak a II. 4. pontja alapján megfizet Zs. A. K. részére mindösszesen 4.215.600.-Ft összeget, mely összegbe Kérelmező esetlegesen fennálló tartozásait beszámíthatja, és mely összeg kifizetésének fedezetét a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás sorának terhére biztosítja.

III. felkéri a Polgármestert az érintettek I. és II. pontban foglalt döntésekről történő értesítésére.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. május 25.

Gábri Csilla
vagyonkezelési ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: