



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

JEGYZŐKÖNYV

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
Tulajdonosi Bizottsága

2021. június 22-én

tartott üléséről



A bizottság tagjai közül jelen vannak: Dr. Kun János elnök, Kovács László György alelnök, Molnárka Gábor Zoltán bizottsági tag, Timár Gyula bizottsági tag, Mendreczky Károly bizottság tag

További jelenlévők: dr. Németh Mónika aljegyző, dr. Láng Orsolya irodavezető, Korona Beáta testületi ügyintéző

Az ülés helyszíne: Polgármesteri Hivatal földszinti tanácssterme (Budapest, Kapisztrán tér 1.)

Az ülés kezdete: 16:09 óra

Az ülés vége: 17:03 óra

Jegyzőkönyvezető: Lipták Noémi

Dr. Kun János, elnök: köszöntötte a megjelenteket. Az ülést megnyitotta és megállapította, hogy a bizottság öt fővel határozatképes. Az ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére felkérte Kovács László György alelnök urat. Szavazásra tette fel a meghívóban szereplő napirendi javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága
1/2021. (VI. 22.) TB határozata
a Tulajdonosi Bizottság ülésének napirendjéről

Nyilvános ülésen:

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 2021. június 22-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

- 1. A Képviselő-testület 2021. II. félévi munkatervének elfogadása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
- 2. A Budapest, I. kerület Fő utca 28. szám alatti, önkormányzati tulajdonú helyiségben képviselői iroda kijelölése**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
- 3. A Budapest I. kerület Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület hasznosítása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
- 4. A Budapest I. kerület 1014 Budapest, Tárnok utca 26. I emelet 6. szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök

5. **A Budapest I. kerület, Fő utca 21. IV. emelet 1. szám alatti lakásra vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítése**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
6. **A Budapest I. kerület Attila út 12. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
7. **A Budapest I. kerület Fő utca 7. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
8. **A Budapest I. kerület Hattyú utca 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
9. **A Budapest I. kerület Országház utca 16. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök
10. **Egyebek**

1. **A Képviselő-testület 2021. II. félévi munkatervének elfogadása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: a tervezetben szerepel az életjáradék programmal kapcsolatos téma. Mindenki előtt ismert, hogy az önkormányzatnak régi vágya, hogy egy életjáradék programot alakítson ki. Tavaly nyáron egy matematikus tartott is ezzel kapcsolatban egy előadást. Azóta az események elsodorták az életjáradék programot, jelenleg az önkormányzat anyagi helyzete sem olyan, hogy egy ilyen hosszú távú elköteleződésbe belevágjon. Ezért azt javasolta, hogy az életjáradék program koncepciójáról legyen egy előterjesztés, nem rendelet megalkotásáról. Remélhetőleg az önkormányzat anyagi helyzete úgy változik, hogy a jövő áprilisi választások után konkrétan is bele tudnak vágni egy ilyen programba.

További kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel a módosítási javaslatot, mely szerint a munkatervben „Az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása” helyett „Az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló koncepció megalkotása” tárgyú javaslat kerüljön feltüntetésre.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

2/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. II. félévre szóló munkatervéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **támogatja** Dr. Kun János képviselő módosító indítványát, mely szerint a „Az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása” tárgyú javaslat az alábbiak szerint változzon: „Az időskor életjáradékkal történő önkormányzati támogatásáról szóló koncepció megalkotása”.

Dr. Kun János, elnök: szavazásra tette fel a fentiekkel kiegészített, előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

3/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. II. félévre szóló munkatervéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **elfogadásra javasolja** a Képviselő-testületnek a „A Képviselő-testület 2021. II. félévi munkatervének elfogadása” tárgyú előterjesztésben szereplő határozati javaslatot a 2/2021. (VI. 22.) TB határozatban elfogadott módosítással.

2. A Budapest, I. kerület Fő utca 28. szám alatti, önkormányzati tulajdonú helyiségben képviselői iroda kijelölése

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: a bizottság javaslatot tesz, a képviselő-testület dönt a kérdésben. A helyiségben a Budai Polgári Kör Egyesületnek volt az irodája, és abban kaptak helyet a Fidesz-KDNP képviselői. A javaslat szerint képviselői iroda lesz, de voltaképpen tényleges funkcióváltás nem fog bekövetkezni. Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

4/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest, I. kerület Fő utca 28. szám alatti, önkormányzati tulajdonú helyiségben képviselői iroda kijelöléséről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **elfogadásra javasolja** a Képviselő-testületnek a „A Budapest, I. kerület Fő utca 28. szám alatti, önkormányzati tulajdonú helyiségben képviselői iroda kijelölése” tárgyú előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

3. A Budapest I. kerület Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület hasznosítása

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: a helyszínen van egy MOL kút, ami nagyon szép bérleti díjat fizet, de eddig ez a terület nem úgy volt nyilvántartva, ahogyan kellett volna, ezért módosítani kell a bérleti szerződést. A lényeg az, hogy továbbra is 30 millió Ft körüli összeget fizet majd évente a bérlő.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: 5 év időtartamról van szó és már most eldöntik, hogy mindvégig ugyanaz lesz a bérleti díj. Megkérdezte, hogy, hogy jelen esetben miért nem alkalmazzák azt a módszert, amit egyéb ingatlanoknál, lakásbérleti szerződéseknél, helyiségbérleti szerződéseknél, miszerint évente 10%-kal vagy valamekkora százalékkal növelik a bérleti díjat.

Dr. Kun János, elnök: jogosnak a felvetés. Az alapkamattal szokták növelni. Ha nem is írják bele a szerződésbe, akkor is növekszik az önkormányzati rendelet erejénél fogva. Javasolja, hogy tényleg írják bele.

dr. Németh Mónika, aljegyző: határozat úgy szól, hogy a bérleti díj minden év január 1-jén a jegybanki alapkamat mértékével emelkedik. Ez azért nem úgy van megfogalmazva, mint a helyiségeknél, mert a helyiségeknél a rendelet előírja - ahogyan a lakásoknál is - az emelés mértékét. Ez egy földterület, erre ilyen jellegű szabályzás nincs.

Dr. Kun János, elnök: megkérdezte, hogy képviselő úr mit javasol; ne az alapkamat legyen-e benne, hanem például a fogyasztói árindex.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: csak kérdésként vetette fel, mivel a jegybanki alapkamat mától 0,6-0,9-re emelkedett. Felveti, hogy a bizottság tárgyaljon arról, hogy ezt meghaladó mértékben nőjön a bérleti díj.

Dr. Kun János, elnök: megkérdezte, hogy ezzel kapcsolatosan történtek-e tárgyalások a MOL-lal.

dr. Németh Mónika, aljegyző: tárgyalások ennyiről szóltak, de a MOL egy bérlő, tudnak velük egyeztetni. A bizottság tehet módosító javaslatot. Nincs rá helyi szabályozásuk, csak a helyiségekre és a lakásokra van a helyi rendeletben.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: a szerződés fogja ezt szabályozni.

Dr. Kun János, elnök: a szerződésben már szerepel, hogy az alapkamattal emelik. Jogosnak találja a felvetést, hogy a fogyasztói árindexszel emeljék. Az kicsit magasabb emelés, és egy 30 000 000 Ft-os bérleti díjnál 1% is jelent valamennyit.

Itt már történtek azonban tárgyalások, és meglátása szerint nem akarják elveszíteni a benzinkutat, mert akkor nem hogy 30 millió Ft-t nem kapnak, hanem semmit sem.

dr. Németh Mónika, aljegyző: nem gondolná, hogy a MOL nem akarja a területet bérbe venni, hiszen ott vannak a területen, nagyon nehéz lenne elköltözniük. Elmondta, hogy a bizottság javaslata alapján felveszik velük a kapcsolatot.

Dr. Kun János, elnök: akkor ez a javaslat, de vegye fel velük a hivatal a kapcsolatot.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: véleménye szerint a bizottság konkrétan javasolhatna egy összeget. Felvetné azt, hogy az idei évben nem emelik - mert Korm. rendelet is tiltja -, de 2022-től évi 10%-os lépcsőben az átvevő 4 évre javasolhatnánk egy díjemelést. Nem olyan könnyű egy benzinkutat arrébb költöztetni, és valószínűleg nem ettől az emeléstől fognak elköltözni, viszont lesz helye ennek a pénznek az önkormányzat szűkös költségvetésében. Konkrétan 10%-ot javasolt 2022-től.

Dr. Kun János, elnök: mint kiderült máshogy volt nyilvántartva ez a terület, és most fölértékeltek, és ennek kapcsán egy új bérleti díjat kalkuláltak ki, ami pár százezer forinttal magasabb, mint az előző volt. Tehát már eleve történt emelés a konstrukció változás miatt. Kérdést, hogy 10% nem lenne-e sok.

dr. Németh Mónika, aljegyző: a konstrukció azért változik meg, mert eddig a terület mint közterület, közterület-használati engedély alapján volt átadva. Ez a terület azonban egy beépítetlen terület, nem közterület, nem lehet így használatba adni, hanem bérbe kell adni. Kalkuláltattak egy bérleti díjat, azért készült el az értékebecslés. Az értékebecslő mondja meg, hogy a forgalmi érték alapján ennek a területnek mennyi a reális bérleti díja. Ez alapján alakult ki a mostani díj, tehát ezért van a kettő között eltérés. De az az önkormányzat döntése, hogy milyen bérleti díjon szeretné a területet bérbe adni.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: megkérdezte, tudják-e hogy jelenleg mennyit fizetnek, mert az előterjesztésben nem volt benne.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: egyetértene a 10%-kal, de nagyon messze van a jegybanki alapkamat és a 10%. Egy egyeztetés mindenképp fontos a MOL-lal 10%-ról indulva, melynek eredményeként biztosan születik egy kompromisszumos megoldás, és azt kellene bevinni a testület elé.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: véleménye szerint az is egyeztetés, ha az önkormányzat azt mondja, hogy akár 10%. De hangsúlyozta, hogy ez a saját ötlete, ez lehet akár mekkora szám. Ha nem szeretnének így szerződést kötni, akkor feltételezi, hogy vissza fog kerülni a bizottság vagy a képviselő-testület elé.

dr. Németh Mónika, aljegyző: javaslata, hogy a bizottság hozzon olyan döntést, hogy a testületi ülésig a hivatal próbáljok meg egyeztetni, és a maximum 10% és a határozati javaslat között próbáljon megállapodni, és ezt terjessze az előterjesztő testület elé.

Dr. Kun János, elnök: azt javasolja, hogy arról döntsön a bizottság, hogy évente 10%-kal emelkedjen a használati díj. Ettől függetlenül egyeztessenek a MOL-lal.

További kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel a módosító javaslatot, mely szerint „a bérleti díj a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt a 2022. évtől kezdődően évente 10%-kal emelkedjen”.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

5/2021. (VI. 22.) TB határozata

Dr. Kun János képviselő módosító indítványáról a Budapest I. kerület, Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület hasznosítása vonatkozásában

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **támogatja** dr. Kun János képviselő módosító indítványát, mely szerint a bérleti díj a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt a 2022. évtől kezdődően évente 10%-kal emelkedjen.

Dr. Kun János, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot a fenti módosítással kiegészítve.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

6/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. kerület, Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület hasznosításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **elfogadásra javasolja** a Képviselő-testületnek az „A Budapest I. kerület Mészáros utca 19. szám, 7619/7 helyrajzi szám alatti földterület hasznosítása” tárgyú előterjesztésben szereplő határozati javaslatot az 5/2021. (VI. 22.) TB határozatban elfogadott módosítással.

- 4. A Budapest I. kerület 1014 Budapest, Tárnok utca 26. I emelet 6. szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlása**
Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: ezeknél az előterjesztéseknél információhoz jutnak arról, hogy milyen négyzetméter áron kelnek el az ingatlanok a Várban. Az előterjesztésben nem szerepelt, de utána nézett; 94 négyzetméteres lakásról van szó, ami körülbelül 2 000 000 Ft/m². Javasolja, hogy az önkormányzat ne éljen az elővásárlási joggal.

Timár Gyula, bizottsági tag: ahogyan már tavalyi is jelezte hasonló előterjesztésnél, kéri, hogy a határozatban szerepeljen a ügyvéd által megküldött vételár összege. Jelenleg annyi szerepel a határozatban, hogy a 14-én az ügyvéd által megküldött feltételekkel nem kíván élni az elővásárlás jogával az önkormányzat.

Dr. Kun János, elnök: a 194 millió forint benne volt az előterjesztésben, csak a négyzetméter ár nem.

Timár Gyula, bizottsági tag: a határozat szövege az érdekes, abban kellene benne lennie. Az indoka az, hogy az ügyvéd küld egy levelet, miszerint ilyen feltételekkel kívánnak adásvételt lefolytatni, ami nem felel meg az önkormányzatnak, de aztán a földhivatalban lehet, hogy másfajta feltételekkel kerül

be az anyag. Hogy ez kikerüljék, így konkrétan szerepel benne, hogy 194 000 000 Ft-ért nem kívánja az önkormányzat megvásárolni.
Javasolja, az összeg mindegyik hasonló előterjesztésben legyen benne.

Dr. Kun János, elnök: egyetért a felvetéssel. Kéri, a hivatal az ilyen előterjesztéseket a jövőben úgy készítse elő, hogy a határozati javaslatban is szerepeljen a vételár.

További kérdés, hozzászólás nem lévén, szavazásra tette fel Timár Gyula bizottsági tag javaslatát, mely szerint a 194 000 000 Ft összegű vételár a határozatban kerüljön feltüntetésre.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Tulajdonosi Bizottsága

7/2021. (VI. 22.) TB határozata

Timár Gyula képviselő módosító indítványáról a Budapest I. kerület 1014 Budapest, Tárnok utca 26. I emelet 6. szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **támogatja** Timár Gyula képviselő módosító indítványát, mely szerint a 194 000 000 Ft összegű vételár a határozatban kerüljön feltüntetésre.

Dr. Kun János, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot a fenti módosítással kiegészítve.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Tulajdonosi Bizottsága

8/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. kerület 1014 Budapest, Tárnok utca 26. I. emelet 6. szám, 94 m²-es és a 6495/0/A/9 helyrajzi szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlásáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága **elfogadásra javasolja** a Képviselő-testületnek az „A Budapest I. kerület 1014 Budapest, Tárnok utca 26. I emelet 6. szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlása” tárgyú előterjesztésben szereplő határozati javaslatot az 7/2021. (VI. 22.) TB határozatban elfogadott módosítással.

5. A Budapest I. kerület, Fő utca 21. IV. emelet 1. szám alatti lakásra vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítése

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: egyetért a bérlőtársi jogviszony létesítésével, mert minden törvényi feltétel fennáll.

Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

9/2021. (VI. 22.) TB határozata

Budapest I. kerület, Fő utca 21. I. emelet 1. szám alatti lakásra vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítéséről

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése alapján

h o z z á j á r u l

hogy **Szabó Zsuzsanna Mária**, (lakcíme: 1011 Budapest, Fő utca 21. IV. emelet 1.) valamint fia, **Szabó Balázs István** (lakcíme: 1011 Budapest, Fő utca 21. IV. emelet 1.) a **Budapest I. kerület, Fő utca 21. IV. emelet 1. szám** alatti határozatlan időre bérbeadott 1 és félszobás, 69 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú önkormányzati lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesítsen.

A jelenleg fizetett szociális lakbér megállapítása mellett, melynek összege nettó 17 551 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 22 290 Ft/hó + a külön szolgáltatások díja.

A közüzemi díjakat a bérlők közvetlenül a szolgáltatóknak kötelesek megfizetni.

Felkérem **Szabó Zsuzsanna Máriát és Szabó Balázs Istvánt**, hogy a jelen határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérleti szerződés megkötése céljából a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat GAMESZ Bérlemény-üzemeltetési Osztályát (telefontszám: 06 1 225-2473, székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 16.) felkeresni szíveskedjenek.

Felkérem a Budapest I. Kerület, Budavári Önkormányzat GAMESZ Bérlemény-üzemeltetési Osztályát, hogy a megkötött bérleti szerződésből egy eredeti példányt a Budapest I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal, Műszaki Irodája részére megküldeni szíveskedjen.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

6. A Budapest I. kerület Attila út 12. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: mivel ebben az évben nem lehet emelni a törvény erejénél fogva, és a hatályos rendelet szerint évente csak 10%-kal lehet emelni a bérleti díjat, ezért úgy véli, nem tehetnek mást, mint megszavazzák.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: egyetért az elnök úrral - és ez a többi határozat esetén is elő fog fordulni -, hogy néha iszonyú alacsony bérleti díjat állapítanak meg.

Dr. Kun János, elnök: reméli, hogy mód lesz majd az új rendelet elfogadására, ahol már nagyobb játékterük lesz. A jelenlegi tervezetben az szerepel, hogy az 5 év határozott idő lejártá után kötelezően ki fogják írni az ilyen helyiségeket pályázatra, és a benne lévő idő bérlőnek joga lesz, hogy a

legmagasabb ajánlott összeggel ő folytassa. Ha ez így van, akkor a piaci áron fogja folytatni, kivéve azt az esetet, amikor nagyobb beruházást hajtott végre, mert akkor az 5 + 5 év opció megmarad, és akkor csak 10 év után áll fenn a kötelező pályázatás.

További kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

10/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. kerület, Attila út 12. szám, 7104/0/A/62 helyrajzi szám alatti, 45 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdés c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy **Wágner és Társa Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-672584, székhelye: 1013 Budapest, Attila út 12., adószáma: 12378669-1-41, képviseli: dr. Wágner Ágnes ügyvezető) a Budapest I. kerület, Attila út 12. szám alatti, 45 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. július 5-től 2023. július 4-ig,

2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön.

A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi.

A helyiségbérleti díj összege: az alábbiak részletezett díjak

év	emelés (%)	nettó bérleti díj (Ft/hó)
2021.07.05 - 2021.12.31.	0	73 563
2022.	10	80 919
2023.	10	89 011

A közüzemi díjakat a Bérelő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni.

Tájékoztatom a Bérelőt, hogy a bérleti szerződés három eredeti példánya jelen bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 15 napon belül a Bérelő részére postai úton megküldésre kerül, melynek két eredeti példányát aláírást követően a Bérelő kötelese a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája részére (levelezési cím: 1250 Budapest, Pf. 35.) postai úton, a kézhezvételt követő 10 napon belül visszaküldeni.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

7. A Budapest I. kerület Fő utca 7. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

11/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. kerület, Fő utca 7., 14405/0/A/7 helyrajzi szám alatti helyiség bérleti idejének meghosszabbításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdés c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy **Vasné Andi Krisztina** (anyja neve: Varga Ilona, született: Budapest, 1975. március 17., lakcíme: 1033 Budapest, Hévízi út 12.) a 1011 Budapest, Fő utca 7. szám alatti 48 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. június 1-től 2023. május 31-ig,
2 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön.

A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi.

A helyiségbérleti díj összege:

év	emelés (%)	nettó bérleti díj (Ft/hó)
2021.06.01 - 2021.12.31.	0	31 515
2022	10	34 667
2023	10	38 134

A közüzemi díjakat a Bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni.

Tájékoztatom a Bérlőt, hogy a bérleti szerződés három eredeti példánya jelen bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 15 napon belül a Bérlő részére postai úton megküldésre kerül, melynek két eredeti példányát aláírást követően a Bérlő kötelese a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája részére (levelezési cím: 1250 Budapest, Pf. 35.) postai úton, a kézhezvételt követő 10 napon belül visszaküldeni.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

8. A Budapest I. kerület Hattyú utca 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: a jelenleg hatályos rendeletben is az szerepl, hogy az 5 éves plusz opció csak akkor van, ha jelentős felújításokat hajt végre a bérlő. Több esetben csak az volt a jelentős felújítás ezelőtt 5 évben a kötelezettség, hogy kifestette helyiséget is, és ezt már az előző önkormányzati vezetés betudta annak, hogy jelentős beruházást hajtott végre. A Hattyú utca 2. esetében beírták azt, hogy a jelentős felújítás azt jelenti majd, hogy vesz egy új kávégépet. Ez az előző önkormányzatnak elég volt arra, hogy 5 év opciót adjon az 5 éves bérlet után. Ez egy aláírt szerződés.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: hasonlóak voltak az érzései, amikor meglátta, hogy ez is 5 éves szerződés. Volt egy ehhez hasonló döntés egy-másfél hónappal ezelőtt; a Pannon Hellas ügye a Fő utcában, illetve a Bem rakparton, ahol 5 éves előbérleti joguk volt.

Ezt jó szível ebben a formában ennél az előterjesztésnél sem tudja támogatni, hogy 2026 júniusáig szerződést kössenek úgy, hogy már most megmondják, hogy 2026-ban 77 000 Ft-ot fog fizetni érte. Ez számára túlzottan aránytalan. Azt a szerződést nem ismeri, hogy a bérlőnek ezért mit kellett annak idején tennie. Megjegyezte, hogy ez a kávézó gyakorlatilag több mint egy éve zárva van, ezért nem biztos benne, hogy van értelme szerződést megkötni egy olyan olyan üzemeltetővel, aki sokat nem tesz hozzá a környék a szolgáltatási ellátásához.

Dr. Kun János, elnök: megkérdezte, hogy ilyen esetben van-e az önkormányzatnak valamit lehetősége.

dr. Németh Mónika, aljegyző: a kérelmeket benyújtotta a hosszabbításra, nem automatikusan hosszabították meg. Kötött az önkormányzat egy szerződést. Azt kellett megvizsgálni, hogy az abban foglaltak teljesültek-e.

Dr. Kun János, elnök: tehát ha nem is nyitott ki, a hosszabítási kérelmet benyújtotta.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: a helyszín a Batthyány utca - Hattyú utca sarka, ahol korábban egy szökőkút mellett lehetett kávézni. Valóban nincs mozgás a környéken, csak a szökőkutat takarítottk ki.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: megjegyezte, hogy ez a hivatalnak köszönhető, ill jómagának, aki félévet könyörögött csináljanak, valamit azzal a szökőkúttal.

Az önkormányzat alvállalkozója indította újra, és most ismét azért nem megy a szökőkút, mert valamit elzártak ebben az üzlethelyiségben.

Timár Gyula, bizottsági tag: elnök úr azt mondta, hogy mivel plusz 5 éves opció szerepel a szerződésben, nem tud tenni az önkormányzat semmit. Ez biztos nem így van, mert a 2. napirendi pontban szereplő Fő utca 28. szám esetében is plusz 5 éves opció volt, és annak ellenére - ahogyan már a múltkor említette-, hogy korábban polgármester asszonnyal megállapodtak, hogy az előző időszak feltételei szerint bérelnék tovább azt az irodát, 2 évre lett meghosszabbítva. Ezért történt tulajdonképpen ez a féléves huzavona. De hát akkor ezek szerint mégis meg lehet tenni, hiába van 5 év, akkor lehet 2 évet is adni.

Dr. Kun János, elnök: emlékei szerint a Fő utca 28. szám esetében nem volt opció, csak meghosszabbítás, aminek az időtartama a rendeletük szerint maximum 5 év lehet, tehát az nem ebbe a kategóriába tartozott, hanem abba az általános kategóriába, ha valaki bérrel valamit, akkor plusz 5 évre lehet meghosszabbítani. Az ilyen esetekben az a gyakorlat alakult ki a Tulajdonosi Bizottságban, hogy az 5 év helyett 2 évre hosszabítják meg, bízva abban, hogy majd elkészül az új

önkormányzati rendelet, ami által már az önkormányzat számára kedvezőbb feltételekkel tudják meghosszabbítani. Tehát úgy tudja, hogy az 5 év opció olyan esetekben van, amikor valaki a saját költségén jelentősebb beruházást valósít meg az ingatlanban, és ezért kapja meg ezt a plusz 5 éves lehetőséget. A jelentős az nem volt definiálva, tehát egy kávégép is lehetett jelentős, de mindenesetre egy jelentős beruházásról van szó. Ebben az esetben emlékei szerint ez az opció nem volt benne a szerződésben, csak az, hogy a rendelet szerint meghosszabbítható.

Megkérdezte, ha a bizottság azt mondja a Hattyú utcai bérlőnek, hogy nem hosszabbítják meg, akkor ő tud-e valamit tenni.

dr. Németh Mónika, aljegyző: most egy olyan szerződése van, melyben biztosítjuk számára az 5 évet.

Dr. Kun János, elnök: tehát ha most nemet mondanak, akkor elmehet a bíróságra, és neki fognak igazat adni, mert egyértelmű.

dr. Németh Mónika, aljegyző: arról nem tud nyilatkozni, hogy a bíróság hogyan döntene, de valószínűleg igen.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: felvetett, hogy kössenek vele 5 éves szerződést, hiszen nagy valószínűséggel erre valóban kötelezhető, de ne határozzák meg a bérleti díjat előre, hanem mondják azt ki, hogy 2 év múlva újra tárgyalják.

Dr. Kun János, elnök: kérdés, hogy ezt megtehetik-e.

dr. Németh Mónika, aljegyző: annyi van a rendeletben, hogy legfeljebb 10%-kal emelhető, más szabályozás nincs.

Dr. Kun János, elnök: a rendeletben az van, hogy alapkamattal.

dr. Németh Mónika, aljegyző: a lakások esetében, a helyiségeknél pedig 10%.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: sokszor előjött a 10%; ez lakásokra és helyiségekre is igaz. Szó is volt, hogy a lakásrendelet azon szakaszát módosítják majd a jövőben, ami ezt a 10%-ot tartalmazza, esetleg növelik ezt a számot valamikorára. Megkérdezte, jogellenes-e az, ha most azt mondják, hogy 2023-tól 20%-kal növelik ezt a bérleti díjat, miközben a hatályos lakásrendelet még csak 10%-ot enged, de mire az életbe lépne például 2023-ban, addigra már jogszerű lesz.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: egyetért Molnárka képviselő úrral, és az a baj, hogy számtalan olyan helyiség lesz még, ahol az önkormányzat kiszolgáltató helyzetben van ilyen téren, mert a bérleti díj olyan alacsonyan került meghatározásra, hogy bármilyen rendeletet hoznak, ez hosszú idő múlva fogja csak elérni azt az összeget, amit egyébként a piac megkívánna. Kéri, hogy a rendeletnél ezt vegyék majd figyelembe.

dr. Németh Mónika, aljegyző: az szerepel a rendeletben, hogy évi 10%-ot nem haladhatja meg. A baj az, hogy egy 2017. évi képviselő-testületi határozat határozza meg a bérleti díjakat.

Most azokat emelik a kollegák 10%-kal. Tehát ez nem rendeletben van meghatározva, mint a lakbér, ami azonban igen. A helység bérleti díjakat nem lehet rendeletben meghatározni; ott a két fél megállapodása történik, de az önkormányzat ebben 2017. évi határozatban minimumokat állapított meg, és ezekkel mennek jelenleg tovább. Új koncepció esetében a 2017. évi testületi határozat helyett új döntést kell hozni arról, hogy az bérleti díjknál mi az induló bérleti díj.

Dr. Kun János, elnök: ezt a szerződés 2016-ban kötötték meg a bérlővel. 2017-ben hozott az önkormányzat egy határozatot, amivel meghatározta a legalacsonyabb bérleti díjakat. Például ha pincéről van szó, akkor alacsonyabb a bérleti díj, ha kiemelt övezet, akkor valamivel magasabb. Azon helyiségek esetében, amelyeknél a bérleti díj nem érte el a 2017. évi határozatban meghatározott minimumot, évenként 10%-kal emelkedik a bérleti díj. Ez az évenkénti 10%-os emelés a Hattyú utca esetében is fennáll, de nem 2 évre van meghatározva, hanem 5 évre, mert öt éves opciója van. Ötévenként 10%-os mértékben emelkedik, és így éri el 5 év után azt az összeget, amiről Molnárka képviselő úr is beszélt. A 10%-os emelés tehát megvan, de még mindig nevétséges, mert 2016-ban olyan alacsony összegért adták bérbe.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: hozzáfűzte, hogy nem minimumot, hanem maximumot határoz meg, tehát a 10%-ot nem haladhatja meg az emelés. Kérdése, ha a 77. § (3) bekezdését módosítják félév múlva, akkor most köthetünk-e most egy olyan szerződést.

dr. Németh Mónika, aljegyző: nem. A mostani szabályok szerint kell megkötni. A rendeletet módosíthatják.

Dr. Kun János, elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 3 igen, 1 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Tulajdonosi Bizottsága

12/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. kerület, Hattyú utca 2. szám, 13943/2/A/22 helyrajzi szám alatti helyiség bérleti idejének meghosszabbításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdés c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **Business Image Consulting Tanácsadó Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-986357, székhely: 1015 Budapest, Hattyú utca 2., adószám: 23498527-2-41, képviselője: Tóth Flóra Emese ügyvezető) a Budapest I. kerület, Hattyú utca 2. szám alatti, 36 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. július 1-től 2026. június 30-ig,

5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön.

A helyiségben folytatott tevékenység: vendéglátató.

A helyiségbérleti díj összege:

év	emelés (%)	nettó bérleti díj (Ft/hó)
2021.07.01 - 2021.12.31.	0	47 919
2022	10	52 711
2023	10	57 982
2024	10	63 780
2025	10	70 158
2026	10	77 174

A közüzemi díjakat a Bérlőd közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni. Tájékoztatom a Bérlőd, hogy a bérleti szerződés három eredeti példánya jelen bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 15 napon belül a Bérlőd részére postai úton megküldésre kerül, melynek két eredeti példányát aláírást követően a Bérlőd kötelese a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája részére (levelezési cím: 1250 Budapest, Pf. 35.) postai úton, a kézhezvételt követő 10 napon belül visszaküldeni.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Iroda

9. A Budapest I. kerület Országház utca 16. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása

Előterjesztő: dr. Kun János elnök

Dr. Kun János, elnök: hasonló a helyzet, mint az előző napirendi pont esetében.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: az, hogy Országház utcában egy több mint 50 négyzetméteres ingatlanért 47.000 forintot fizetnek, havonta, azt nagyon komolytalannak vél. Tudja, hogy nem tudnak mit tenni, de ismételtlen jelezte.

Dr. Kun János elnök: 91 óta bérlik a helyiséget, és itt is megkapták 5 + 5 év év opciót. Jelen esetben semmi nem utalt arra, hogy nagy felújítást hajtott volna végre. Nem talált semmi olyat, ami ezt a 5 év opciót a szerződéskötéskor is indokolta volna. A szerződésben egyébként benne van a plusz 5 év opció. Megkérdezte, hogy jelen esetben van-e mozgásterük.

dr. Németh Mónika, aljegyző: az, hogy szabályosan vagy szabálytalanul lett megkötve a szerződés, ahhoz az eredeti szerződést kellene megtámadni. A bérlőnek van a szerződéssel egy szerzett jogosultsága. Nem tudja, egy peres ügyben milyen eredményre vezetne azt megtámadni.

Dr. Kun János, elnök: mondhatja azt a bérlő,, hogy 5 évvel ezelőtt valamit csinált, nem is kellett beleírni, mert a polgármester ott volt és látta.

dr. Németh Mónika, aljegyző: ilyenmkor a bérlő azt mondhatja a bíróságon, hogy jóhiszemű volt, megkötötte a szerződést, beleírták neki az 5 évet.

Mendreczky Károly, bizottsági tag: véleménye szerint sincs mozgástér, függetlenül attól, hogy egyetértenek-e vele vagy nem. A bérlő arra fog hivatkozni, hogy a szerződés szerint járt el, az alapján

fizeti a bérleti díjat, az alapján kapja meg az 5 éves opciót. Azt, hogy korábban mit újított fel, mit nem, milyen állapotban volt az ingatlan, azt már nagyon nehéz bizonyítani.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: megkérdezte, mi van, ha a bizottság nem támogatja ezt az előterjesztést, és utána a képviselő-testület sem.

Dr. Kun János elnök: ez már nem kerül a képviselő-testület elé.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: kérdése, hogy mi történik utána, mit tehet a bérlő, milyen jogorvoslati lehetősége van, ez érintheti-e hátrányosan az önkormányzatot. Cégvezetőként mindig rossz érzése van, amikor úgy érzi, hogy döntenie kell, de csak egyféleképpen dönthet. Szeretné megismerni azt a mechanizmust, hogy akkor mi történik, ha azt mondják, hogy így, ezekkel a feltételekkel nem támogatják a hosszabbítást.

dr. Németh Mónika, aljegyző: véleménye szerint a meglévő szerződésre alapítva bírósághoz fordulhat, és a bíróság eldönti, hogy az önkormányzat jogszerűen járt-e el.

Dr. Kun János, elnök: politikai kockázata is lehet.

Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: ennek van egy időbeli lefolyása; minimum egy év mire történik bármi. Időközben pedig módosítani lehet a rendeletet, abban már nem 10% lesz, hanem 90%. Lát egy kicsi mozgásteret.

Dr. Kun János elnök: ha módosítják is a rendeletet, a bíróság azt fogja döntenie, hogy akkor kellett volna megkötni, ahogyan az akkori rendelet szólt.

dr. Németh Mónika, aljegyző: a bírósági ítéletről nem tud nyilatkozni.

Dr. Kun János, elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen, 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi Bizottsága

13/2021. (VI. 22.) TB határozata

a Budapest I. kerület, Országház utca 16. szám, 6647 helyrajzi szám alatti helyiség bérleti idejének meghosszabbításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdés c) pontja alapján

hozzájárul,

hogy a **Dóczi és Társa Kft.** (Cégjegyzékszám: 01-09-676134, székhely: 1191 Budapest, Arany János utca 28., adószám: 1776129-2-43, képviselője: Dóczi Dénesné ügyvezető) a Budapest I. kerület, Országház utca 16. szám alatti, 51 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. június 1-től 2026. május 31-ig,
5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön.

A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi.

A helyiségbérleti díj összege:

év	emelés (%)	nettó bérleti díj (Ft/hó)
2021.06.01 - 2021.12.31.	0	47 858
2022	10	52 644
2023	10	57 908
2024	10	63 699
2025	10	70 069
2026	10	77 076

A közüzemi díjakat a Bérelő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni. Tájékoztatom a Bérelőt, hogy a bérleti szerződés három eredeti példánya jelen bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 15 napon belül a Bérelő részére postai úton megküldésre kerül, melynek két eredeti példányát aláírást követően a Bérelő kötelese a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája részére (levelezési cím: 1250 Budapest, Pf. 35.) postai úton, a kézhezvételt követő 10 napon belül visszaküldeni.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki iroda

10. Egyebek

dr. Németh Mónika, aljegyző: bemutatja a Műszaki Iroda új vezetőjét, dr. Láng Orsolyát.

dr. Láng Orsolya, irodavezető: a jelenlegi előterjesztések elkészítésében még nem tudott részt venni, aljegyző asszony volt a segítségére. Hosszú ideje vagyongazdálkodási területen dolgozik, a helyi sajátosságok máig tanulnia kell. Kérdések esetén szívesen áll a bizottság rendelkezésére.

Dr. Kun János, elnök: irodavezető asszony a II. kerületben évtizedes gyakorlatot szerzett a területen.

Mendreczky Károly bizottsági tag: a bizottság nevében megköszönte, hogy eljött bizottsági ülésre az új vezető, és reméli jól együtt fognak dolgozni.

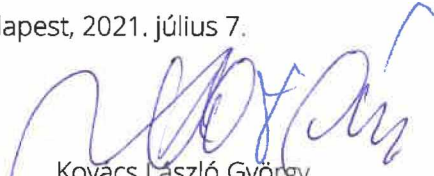
Molnárka Gábor Zoltán, bizottsági tag: egyebekben felvetette, hogy nem szeretné-e a bizottság konkrétan ezt a 10%-os emelési maximumot módosítani a lakásrendeletben külön. Ehhez nem kell nagy előkészítő munka, egy bekezdésnek a módosítása; ne 10% legyen, legyen 50%. Ez úgyszólván egy plafon, és majd döntenek a következő bizottsági üléseken az egyes előterjesztések kapcsán, hogy az hány százalék legyen. Folyamatosan fognak érkezni majd ezek ügyek, és mindig rossz ízzel fognak ezekről szavazni, miszerint vagyonszétválás történik. Javasolja, hogy erről szülessen bizottsági előterjesztés.

Dr. Kun János, elnök: szóban előterjesztik polgármester asszonynak, hogy egy ilyen módosítást vigyen be a július 15-i ülésre.

Mendreczky Károly bizottsági tag: egyetért a javaslattal. Önállóan határozatot tud majd hozni a képviselő-testület, és a későbbiek folyamán ezt az egy passzust integrálni lehet az egész lakásrendeletbe, tehát nem okozhat problémát, hogy ez előre elkészült.

További észrevétel, hozzászólás nem lévén az Elnök megköszönte a részvételt és az ülést bezárta.

Budapest, 2021. július 7.


Kovács László György
alelnök




Dr. Kun János
elnök