

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Szilágyi Péter a Budapest XI.ker. Pereszke utca 226/2 hrsz-ú ingatlan és a 226/1 hrsz-ú ingatlanból az önkormányzati tulajdoni hányad vételi szándékával kereste meg Önkormányzatunkat.

A Budapest XI.ker. 226/2 hrsz-ú 718 m<sup>2</sup> nagyságú „zártkerti művelés alól kivett” megnevezésű ingatlan Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezi.

A Budapest XI.ker. 226/1 hrsz-ú 1.995 m<sup>2</sup> nagyságú „zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 56928/95760-ad tulajdoni hányada Önkormányzatunk (1.185 m<sup>2</sup>), míg a fennmaradó 38832/95760-ad tulajdoni hányad Szilágyi Péter tulajdona.

Az ingatlanok mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs (MG-RT-XI) övezetben fekszik. Jelenleg készül a szabályozási terv (KÉSZ\_7), azonban övezeti besorolása, felhasználásának módja nem változik a készülő tervben sem.

Az övezet területén a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenység folytatható.

Beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret: 2.000 m<sup>2</sup>
- beépíthetőség: 3%
- építménymagasság: 4,5 m
- szintterületi mutató: 0,05

A két ingatlan egymással szomszédos, melyek tulajdoni hányadát 2010. évben – a 2 ingatlan együttes adásvétele kapcsán - elővásárlással szerezte meg Önkormányzatunk, dr. Micsik András Lászlóné akkori tulajdonostártól.

A két ingatlan önkormányzati része haszonbérleti szerződéssel hasznosított. A 226/1 hrsz-ú ingatlanon Steer János 1996. évtől bérlő. Jelenleg 2020. október 1-től 2022. szeptember 30. napjáig szóló határozott idejű haszonbérleti szerződéssel rendelkezik.

A 226/1-226/2 hrsz-en a tulajdoni hányad megvásárlását követően Ádám Zoltán részére történt bérlőkijelölés. A bérlő a 2020. szeptember 30. napjával lejárási haszonbérleti szerződését nem kívánta meghosszabbítani, így a birtokbaadás 2020. november 5. napjára került kifizetésre. A birtokbavétel megfiúsult, mert a bérlő szerződésszerűen a bérleményt nem ürtette ki, új birtokbaadási határidő kerül kifizetésre, így remélhetőleg a birtokbaadás rövid időn belül realizálódik.

A vételi ajánlatban szereplő ingatlanokra Önkormányzatunk két ingatlanértékelési szakvéleményt készített.

Értékbecslő	226/2 hrsz	Ft/m <sup>2</sup>	226/1 hrsz	Ft/m <sup>2</sup>	226/2 hrsz és 226/1hrsiz együtt
EURO-IMMO Expert Kft	5 200 000 Ft	7 217	8 200 000 Ft	6 878	<b>13 400 000 Ft</b>
Buda-Hold Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft	3 950 000 Ft	5 500	6 200 000 Ft	5 800	10 150 000 Ft

A magasabb összegű értékbecslés alapján javasolható az ingatlanok elidegenítése.

Szilágyi Péter vételi ajánlata 12.000.000,- Ft volt.

Steer János hasznobérlo ügyében Szilágyi Péter vételi ajánlatát azzal egészítette ki, hogy a hasznobérleti szerződésben a bérbeadó oldalán az Önkormányzat helyébe lépne 2021. szeptember 30-ig. A Vagyongazdálkodási osztály tájékoztatta a Szilágyi Pétert, hogy a Gazdasági Bizottság döntése szerint Steer János nem 1 évre, hanem 2 évre, 2022. szeptember 30-ig írta alá a hasznobérleti szerződését.

Jogi álláspont ez ügyben az alábbi:

A hasznobérleti szerződés alapján befolyó összeg nem túl magas, 55.600 Ft/év, ezért ha eladásról van döntés, nem kell megvárni a hasznobérleti szerződés lejártát. Az ingatlan eladható attól, hogy azon hasznobérleti szerződés van hatályban, tulajdonképpen a bérlővel együtt eladható. A vevő jelölt vállalta, hogy ő lép az Önkormányzat helyébe mint hasznobérbe adó, így a bérlő 2022. szeptember 30-ig az ingatlanon maradhat, sőt ha az új tulajdonos Szilágyi Péter akarja, ezt követően továbbra is bérbe adhatja a területet.

A hasznobérleti szerződésben az Önkormányzat mint hasznobérbeadó helyébe a vevő lép. Az új tulajdonos a Ptk. alapján a határozott időre kötött bérleti szerződést csak akkor mondhatja fel, ha őt a bérlő a bérleti jogviszony fennállása vagy lényeges feltételei vonatkozásában megtévesztette.

Ptk. vonatkozó rendelkezései:

**6:340. § [A bérelt dolog átruházása]**

(2) Ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A bérbeadó és az új tulajdonos a bérlővel szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni a bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.

(3) A bérbe adott dolog új tulajdonosa a határozott időre kötött bérletet felmondhatja, ha őt a bérlő a bérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében megtévesztette.

**6:341. § [A felek jogai és kötelezettségei a bérlet megszűnésénél]**

(4) A bérlő mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog épségének sérelme nélkül leszerelheti.

Javasolható az ingatlanok eladása, mivel az ingatlanok környezetében más önkormányzati tulajdonnal nem rendelkezünk, továbbá az osztatlan közös tulajdon fenntartása sem az Önkormányzat, sem a magántulajdonos számára nem kedvező, az önálló tulajdonú ingatlanok keskeny szélességi mérete pedig annak használatát korlátozza. A magántulajdonos a két ingatlan összecsatolásával egy kedvezőbb adottságú és használatú telek tulajdonosává válik.

Budapest, 2020. november 25.

Tisztelettel

dr. László Imre  
polgármester megbízásából:  
**Büki László igazgató**