

447/1-84/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. augusztus 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat ingatlanrész felvonulási terület céljára történő bérbeadására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a **határozat** elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Organizációs terv(helyszínrajzzal)

2. számú melléklet: PTB 70/2024. (XII.10.) határozat

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi az Orczy-negyed városrészben található, **Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 11.** szám alatti, 36048 helyrajzi számú 724 m² alapterületű (tulajdoni lap szerint: kivett lakóház, udvar) megjelölésű ingatlan. A lakóépületben 18 db lakás található, melyből 14 lakásban lakik - bérleti szerződéssel - önkormányzati bérlő.

A Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 13. szám alatti épület elbontásra került egy új társasház építése miatt, és az építtető **Laterex Építő Zrt.** (székhely: 1095 Budapest, Hídépítő utca 1-12., cégjegyzékszám: 01 10 048291, adószám: 25098367-2-44, képviseli: Gerencsér András László, a továbbiakban: Használó) azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a beruházáshoz szeretnének a **Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 11.** szám alatti területen átjárási lehetőséget kapni a telekhatáron található kerítés elbontásával és a telekből 24 m² leválasztásával 2025. január 1. – 2025. július 8. közti időszakra (a kérés a kisajátítás miatt szolt ezen időtartamig).

A PTK. 5:25. § (2) bekezdése alapján „A tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, ha ez a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.”

Az értéktérkép szerint a használni kívánt telekrész forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a hozzájárulással egyidejűleg a kártalanítás összegét a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 70/2024. (XII.10.) határozatában bérleti díjként a Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 4. pontjában szereplő paraméterek mintájára a fenti időszakra 67.680,- Ft+ ÁFA összegben határozta meg.

A bérleti díj fizetésén felül biztosítaniuk kell(ett) a terület biztonságos lehatárolását, így az átjárót 2,5 méter magas zárt OSB kerítéssel választották el.

Az átjárás biztosítása mellett, hogy nagyban megkönnyíti a beruházó anyagmozgatását és munkavégzését, hatékonyan mérsékli az építkezés környezetében élők kellemetlenségeit. Tekintve, hogy az átjárás biztosítása viszont kellemetlenséget okoz a tárgyi - Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 11. szám alatti – ingatlanon élőknek, a Használó önként vállalta a kártalanításon túlmenően a házban élő bérlők kompenzálását, lakásonként 200.000 Ft egyszeri közvetlen pénzbeli juttatás formájában, melyet a vállalt időpontig hiánytalanul megtett (a bizonylatok JGK Zrt. felé történő megküldéséről is intézkedett).

Az állami kisajátítási szabályzások változásának fényében, a használó 2025. július 3. napján jelezte igényét a telekrész további használatára vonatkozóan legalább további egy éves időtartamra. Az elmondásuk szerint a tárgyi építkezést követően a közelben újabb építkezésbe kezdenek, így lehet, hogy a használatra ezt követően is igényt tartanak majd. A cég nevén a használattal összefüggésben lejárt fizetési határidejű követelés a JGK Zrt. nyilvántartásában nem szerepel.

A kártalanítás összegét a korábbiaknak megfelelően (tehát 24 m² x 450,- Ft/m²/hó + ÁFA) javaslom meghatározni oly módon, hogy a használónak a megállapodás lejártát követően a telekhatáron található kerítés tekintetében továbbra is – az építkezés befejezését követő 30 napon belüli – helyreállítási kötelezettsége van.

1


II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A kártalanítási összegként megfizetett díjból az Önkormányzat bevételeihez jut.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt. Az SZMSZ 6. melléklet 1.7.1. pontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján „A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat-és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A PTK. 5:25. § (2) bekezdése alapján „A tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, ha ez a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

.../2025. (VIII. 19.) számú határozata

ingatlanrész felvonulási terület céljára történő bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest, VIII. kerület, Dugonics utca 11. szám alatti ingatlanon történő átjáráshoz a szomszédos telek tulajdonosa a Laterex Építő Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Hídépítő utca 1-12., cégjegyzékszám: 01 10 048291, adószám: 25098367-2-44, képviseli: Gerencsér András László) részére 24 m² alapterületű sáv mértékben (a korábban benyújtott dokumentáció szerint, amely az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi) a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 13. szám alatti építkezéshez szükséges felvonulási terület biztosítása céljából 1 év határozott időtartamra 10.800 Ft/hó + ÁFA azaz tízezer-nyolcszáz forint + áfa (bruttó 13.716,- Ft/hó + ÁFA) kártalanítás összegben;
2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 1. pont szerinti használati megállapodás megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. augusztus 19.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

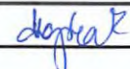
Budapest, 2025. augusztus 13.


Sátyl Balázs
alpolgármester



ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

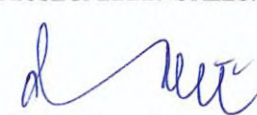
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

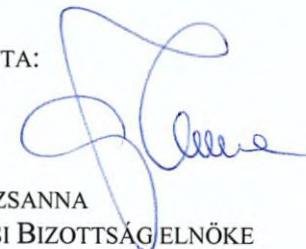
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

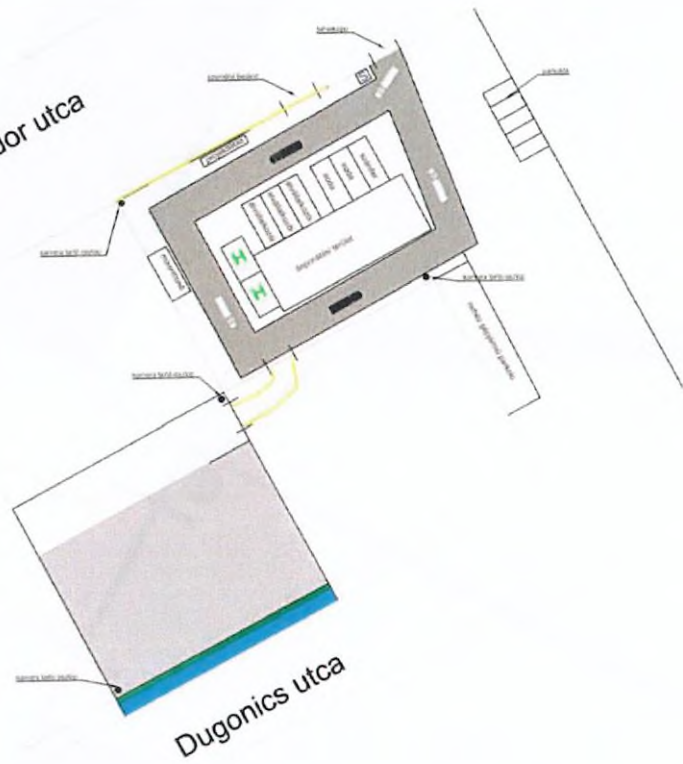

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



I. sz. melléklet

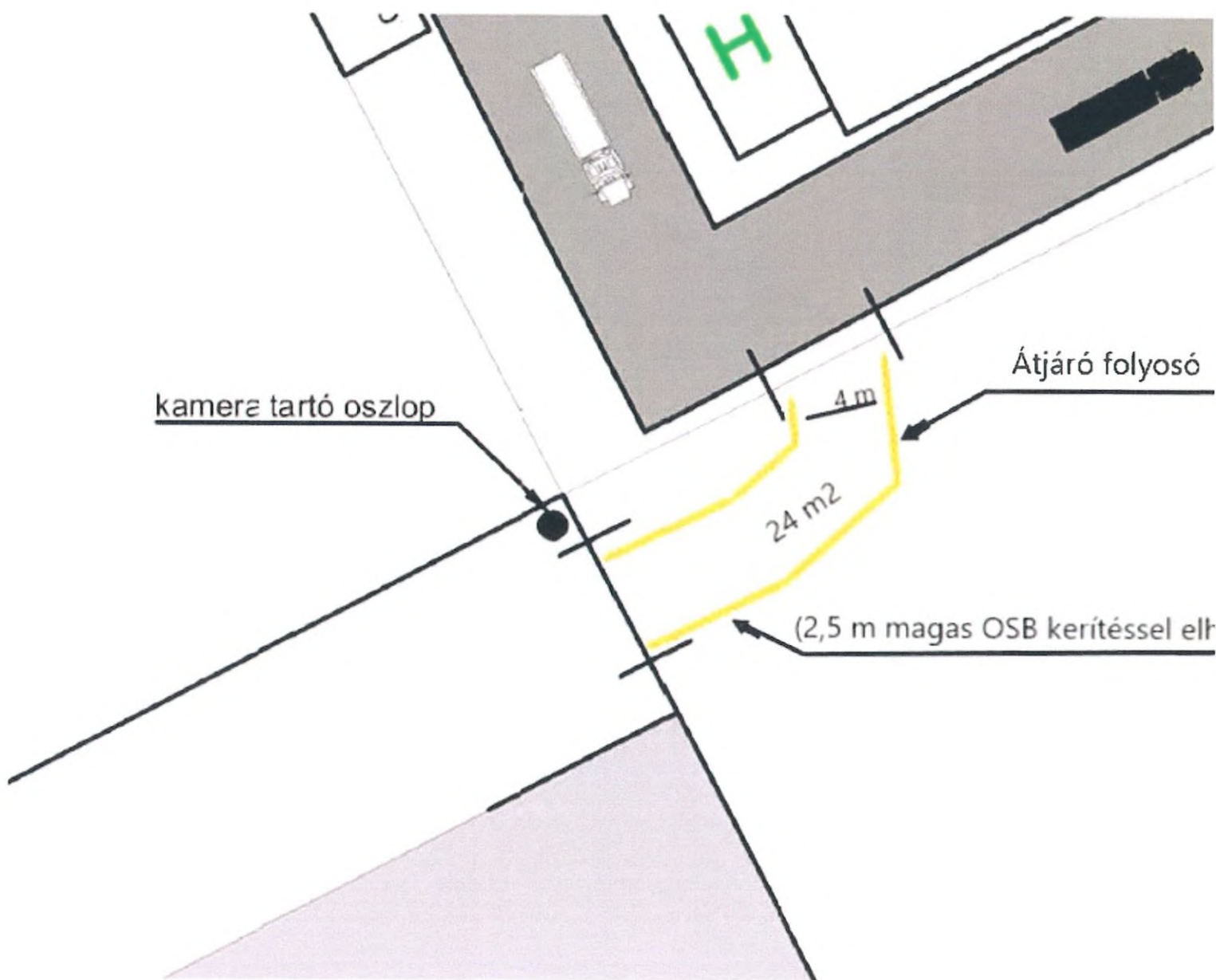
- ideiglenes kerítés
- homlokzati állvány
- védő alagút
- örzés
- hulladékgyűjtő konténer

Korányi Sándor utca



Dugonics utca

I. sz. melléklet 4



J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 2024. december 10-én (kedd) 15.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 3. rendes üléséről

Napirend 1.5. pontja: Javaslat ingatlanrész felvonulási terület céljára történő bérbeadására
Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
70/2024. (XII. 10.) számú határozata
(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)
(összevont határozathozatal)**

ingatlanrész felvonulási terület céljára történő bérbeadásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 11. szám alatti ingatlanon történő átjáráshoz** a szomszédos telek tulajdonosa a Laterex Építő Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Hidépitő utca 1-12., cégjegyzékszám: 01 10 048291, adószám: 25098367-2-44, képviseli: Gerencsér András László) részére 24 m² alapterületű sáv mértékben (a benyújtott organizációsterv szerint, amely az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi) a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 13. szám alatti építkezéshez szükséges felvonulási terület biztosítása céljából a 2025. január 1. - 2025. július 08. napja közötti időszakra mindösszesen 67.680 Ft + ÁFA azaz hatvanhétezer-hatszáznyolcvan forint kártalanítás összegén;
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az 1. pont szerinti megállapodás megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. december 10.; 2. pont esetében: 2024. december 31.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

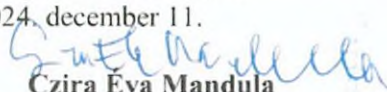
K.m.f.

Gutjahr Zsuzsanna s. k.
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
elnök

Könczöl Dávid s. k.
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
alelnök

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Kiadva: 2024. december 11.


Csira Éva Mandula
Jegyzői Kabinet Szervezési Iroda
irodavezető




6