

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. augusztus 13. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI. kerület, Zsombolyai utca 5. szám alatti ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződés megkötése (Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft.)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: dr. Kluczer Zsuzsanna

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft. (a továbbiakban: Társaság) Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata kizárólag tulajdonát képező gazdasági társaság. A Társaság két ízben hitelfelvétellel élt annak érdekében, hogy a Budapest XI. kerület, Zsombolyai utca 4. és Budapest XI. kerület, Zsombolyai utca 5. szám alatti – a Társaság tulajdonát képező – épületekben a felújítási munkák és a komplett berendezés költségeit finanszírozni tudja.

A hitel törlesztőrészletét a Társaság Újbuda Önkormányzatával megkötött, 2022. február 1. napjától hatályos bérleti szerződésekből származó bérleti díj bevételeiből fedezi, így a bérleti díjak a 32/2022. (I.20.) XI.ÖK számú képviselő-testületi döntéssel a törlesztőrészletekhez igazodva kerültek megállapításra.

A Zsombolyai utca 5. szám alatti épület bérleti díja: 7 313 000 Ft/hó, míg a Zsombolyai utca 4. szám alatti épület bérleti díja: 4 740 000 Ft/hó összegben került megállapításra. A Képviselő-testület 260/2022. (XI.17.) XI.ÖK számú határozatában a bérleti szerződések módosításáról döntött. A 2023. január 1. és 2023. december 31. közötti időszakra megállapított bérleti díjak mértéke:

- a Zsombolyai u. 5. számú épületre 7 313 000 Ft/hó helyett 10 212 000 Ft/hó,
- a Zsombolyai u. 4. számú épületre 4 740 000 Ft/hó helyett 8 283 000 Ft/hó

összegben került megállapításra.

Emellett a bérleti díjak összegét félévente felülvizsgálták, a hitelek törlesztőrészleteinek mértékéhez igazították, a különbözettel elszámoltak, mely összegek a Társaság részére megfizetésre kerültek.

A Társaság ügyvezetőjének kérése, valamint a Képviselő-testület 259/2023. (XI.23.) XI.ÖK számú határozatában foglaltak alapján a bérleti díjak változatlanul a 2023. évre meghatározott összegben kerültek megállapításra 2024. január 1. napjától a szerződés megszűnésének napjáig.

A Zsombolyai utca 5. szám alatti ingatlan vonatkozásában a 2022. február 1. napján létrejött és többször módosított **bérleti szerződés 2025. augusztus 31. napján lejár.**

A Zsombolyai utca 4. szám alatti ingatlan vonatkozásában a 2022. február 1. napján létrejött és többször módosított bérleti szerződés 2028. március 31. napjáig érvényes.

A Zsombolyai utca 5. szám alatti ingatlanra vonatkozóan új bérleti szerződés megkötése szükséges 2025. szeptember 1. napjától 2025. december 31-ig napjáig, melyben a bérleti díj a korábban fizetett bérleti díjjal azonos összegben kerül megállapításra. A bérleti díj összege a mellékelt hirdetésekben szereplő piaci kínálati díjak alapján teljesen reális.

2026. január 1. napjától mind a bérleti szerződések, mint a Zsombolyai Kft. üzemeltetési szerződése felülvizsgálatra és módosításra kerül.

A 33/2012. (VI.6.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Vagyonszerződés) 11. § (8) bekezdés alapján „Idegen vagyontulajdonjogának bármely okból történő megszerzése, idegen vagyontulajdonba vétele esetén a tulajdonosi jogokat 50 millió forintig terjedő vagyontulajdonügyletekben a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság gyakorolja.”

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. augusztus 11.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető