

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Az Esély Kövessi Erzsébet Szakképző Iskola és Gimnázium bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII., Dugonics u. 17-21. szám alatti bérleményre vonatkozóan

Előterjesztő: Szűcs Tamás ügyosztályvezető

Készítette: dr. Hencz Adrienn

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII., Dugonics u. 17-21.** szám alatti, 36034 helyrajzi számon nyilvántartott, 2938 m² alapterületű kivett általános iskola megnevezésű ingatlan.

Az Önkormányzat az ingatlant bérbeadta, a bérleti szerződés 2006. június 19. napján került aláírásra, amely határozott idejű, 2006. szeptember 1-től, 15 év időtartamra érvényes.

A bérlő az épületre fordítandó költségeinek bérleti díjba történő beszámítását kérte.

A bérleti szerződés 5. pontja szerint a bérlő kijelentette, hogy úgy vállal kötelezettséget a szerződés aláírására, az ingatlan bérbévitelére, hogy a rendeltetésszerű használat során, a karbantartás során, a felújítás során, valamint a bérbeadó által engedélyezett átalakítás során felmerülő költségeket teljes egészében viseli, azt sem részben, sem egészben, semmilyen módon és jogcímen a bérbeadóra nem háríthatja át, a bérleti díjba nem számíthatja be és értékének megtérítését nem igényelheti.

II. Indokolás:

A bérbeszámítással kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult, ezért a kérelemmel kapcsolatos döntése szükséges.

III. Tényállás:

Kérelméhez benyújtásra került a tervezett karbantartási és felújítási munkáinak ismertetése és az árajánlat. Az árajánlat az alábbi bruttó összegeket és felújítási, javítási munkálatokat tartalmazza:

Radiátor szelepek cseréje:	496.443,- Ft
Tető szigetelés B épület:	1.099.820,- Ft
Tető szigetelés A épület:	1.737.360,- Ft
Ázás utáni javítások:	317.500,- Ft
Udvari vízszintes csatorna cseréje és homlokzati fal vakolása:	698.500,- Ft
Tornaterem mennyezet, vakolat leverése:	190.500,- Ft
I. emeleti WC átalakítása, felújítása:	2.156.460,- Ft
II. emeleti WC átalakítása, felújítása:	2.156.460,- Ft

III. emelet WC átalakítása, felújítása:	2.156.460,- Ft
Összesen:	11.009.503,- Ft
A benyújtott árajánlat alapján a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája az alábbi tételeket ismerte el, javasolta bérbeszámításra, az alábbi módosított bruttó összegekkel, amennyiben az Önkormányzat támogatni kívánja a bérlő által benyújtott árajánlatokban szereplő munkák kivitelezését.	
Tornaterem mennyezet, vakolat leverése:	127.441,- Ft
Udvari vízszintes csatorna cseréje és homlokzati fal vakolása:	698.500,- Ft
Ázás utáni javítások:	265.176,- Ft
Tető szigetelés A épület:	1.737.360,- Ft
Tető szigetelés B épület:	1.099.820,- Ft
Bérbeszámításra javasolt tételek összesen:	(bruttó) 3.928.297,- Ft

Jelenlegi bérleti díj előírás: 1.500.010,- Ft/hó +Áfa volt a szerződés megkötésekor, a felek a bérleti díjat minden év szeptember 01-ével a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében: „A Képviselő-testület önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.”

A bérbeszámítás a Lakástörvény, és az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) számú rendelet VII. fejezet rendelkezései alapján történik.

A bérbeszámítás során figyelembe vehető beruházások meghatározására a Lakástörvény 13-17. §-ainak alkalmazását javasoljuk, valamint a bérleti szerződés 5. pontjában meghatározottakat, amely szerint a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. A bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási, felújítási munkákat saját költségén elvégezni.

Az 59/2011. (XI. 07.) számú önkormányzati rendelet 31. § (1) alapján a lehetőség van a bérbeszámítási megállapodás megkötésére. A Rendelet 32. § (1) a) pontja alapján, a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál, de legfeljebb – gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében – 4 évig.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Nem javasoljuk bérbeszámítási megállapodás megkötését a bérlővel, mivel a bérbeadásra közzétett pályázati felhívásban az Önkormányzat kizárta a bérbeszámítás lehetőségét, amelyet a bérlő a bérleti szerződés megkötésével elfogadott.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatal pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemben foglaltakról döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az **Esély Kövessi Erzsébet Szakképző Iskola és Gimnázium** bérlő által bérelt Budapest VIII., **36034** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Dugonics u. 17-21.** szám alatt található, **2938 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú iskola céljára szolgáló épület bérlő költségére történő felújításához.
- 2.) nem járul hozzá az **Esély Kövessi Erzsébet Szakképző Iskola és Gimnáziummal** történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az 1.) pontban szereplő bérlemény vonatkozásában.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgató

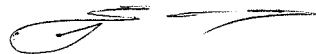
Határidő: 2013. augusztus 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. július 22.

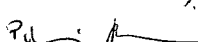
Tisztelettel:



Szűcs Tamás
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY GAZDÁLKODÁSI IRODA

LEÍRTA: DR. HENCZ ADRIENN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

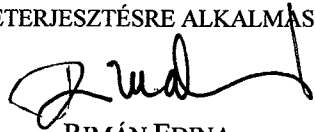


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 JÚL 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE