

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.10.....sz. napirend

PdT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 2-i ülésére

**Tárgy: A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti bérleményre vonatkozóan**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dr. Göcsös Mónika irodavezető

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., Práter u. 11.** szám alatti, 36381 helyrajzi számon nyilvántartott, 5586 m<sup>2</sup> alapterületű kivett általános iskola megnevezésű épület.

A Képviselő-testület 67/2013. (II. 27.) számú határozatában a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 11. szám alatti, 36381 hrsz-ú iskolaépület, valamint a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, de a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt Budapest VIII., Kisfaludy u. 32-38. 2. emeleti, 36374/0/A/23 hrsz-ú, egyéb helyiség pályázat útján történő bérbeadásáról döntött.

A pályázatot a Magyar Bencés Kongregáció Pannonhalmi Főapátság és a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium nyerte meg a 136/2013. (IV. 17.) számú Képviselő-testületi határozat szerint, valamint egyidejűleg döntött a bérlemények – üres ingatlanként – a Bérló részére történő bérbeadásáról.

A bérleti szerződés 2013. április 30. napján került aláírásra, amely határozott idejű, 2028. április 30. napjáig érvényes.

Bérló a bérleti szerződés 21. pontja alapján az átalakítási munkák költségeinek bérleti díjba történő beszámítását kérte.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 728/2013. (VI. 24.) számú, valamint a 863/2013. (VII.29.) számú határozatával már döntött a Bérló részére bérbeszámításról, bruttó 1.508.304,- Ft, valamint bruttó 8.687.003,- Ft összegben.

A Bérló a fenti határozatokról szóló bérbeszámítási megállapodást 2013. augusztus 14. napján írta alá.

#### II. Indokolás:

Bérló bérbeszámítási igénye a Lakástörvény és a bérleti szerződés alapján indokolt. Az Önkormányzat számára a felújítási munkák elvégzése előnyös, mert a bérló elvégzi a

bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, amely értéknövekedést jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

### III. Tényállás:

Kérelméhez benyújtásra került a tervezett karbantartási és felújítási munkáinak ismertetése, mely az alábbiakat tartalmazza:

1. Bontási munkák, bádogozás, függő ereszcsonna bontása	55.037,- Ft
2. Szakipari munkák, bádogozás javítások, pótlások csatornatartó vagy csatornabilincs pótlása csatornatartó függő ereszcsonnához, kör 40 cm 35 db	65.660,- Ft
3. szakipari munkák, bádogozás, javítások, pótlások hattyúnyak pótlása	34.632,- Ft
4. szegélyek és hajlatok hajlatbádogozás korcolt kivitelben, kiselemes vagy táblás tetőfedő rendszerhez 32 m	251.552,- Ft
5. fekvő ereszcsonna szerelése félkör kialakítású minősített ötvözött horganylemezből	972.748,- Ft
6. szakipari munkák, tetőfedés, bontások, síkpala fedés bontása	72.442,- Ft
7. cementkötésű szálerősített műpala-síkpala fedések <u>síkpala egyszeres fedés lécezésre vagy deszkázatra</u>	340.942,- Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1.793.013,- Ft</b>

Az árajánlat, az alábbi bruttó összegeket és felújítási, javítási munkálatokat tartalmazza, amely tételek közül a 2013. április 30-án kötött bérleti szerződés 18. pontja alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája az alábbiakra javasolja a bérbeszámítási megállapodás megkötését. Az árak bruttó árak.

Bontási munkák, bádogozás, függő ereszcsonna bontása	55.037,- Ft
Szakipari munkák, bádogozás javítások, pótlások csatornatartó vagy csatornabilincs pótlása csatornatartó függő ereszcsonnához, kör 40 cm 35 db	23.450,- Ft
szegélyek és hajlatok hajlatbádogozás korcolt kivitelben, kiselemes vagy táblás tetőfedő rendszerhez 32 m	251.552,- Ft
<u>fekvő ereszcsonna szerelése félkör kialakítású minősített ötvözött horganylemezből</u>	<u>972.748,- Ft</u>
<b>Összesen:</b>	<b>1.302.787,- Ft</b>

Jelenlegi bérleti díj előírás: 1.500.000,- Ft/hó + Áfa.

### 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 18. pontjában meghatározottakat, mely 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.) önkormányzati rendelet 31. § (1) alapján a lchctóság 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.

A Képviselő-testület 136/2013. (IV. 17.) számú határozatának 4. pontjában felhatalmazta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a bérbeszámítással kapcsolatos döntés meghozatalára, amennyiben a bérbeszámítás összege nem éri el a bruttó 100 MFt-ot.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:**

Javasoljuk a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája által jóváhagyott bruttó **1.302.787,- Ft (1.025.817,- Ft + 276.970,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását. A havi bérleti díj 50 %-áig történő beszámítását és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Bérlővel, amennyiben a felújítási munkákat elvégzi, és a benyújtott számlák alapján a teljesítést az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja.

#### **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Annak érdekében javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítás során elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, növeli az ingatlan értékét, amely értéknövekedést jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amelyhez előirányzat átcsoportosítás szükséges a 11602 cím kiadási megtakarítás terhére a 11601 cím – kötelező feladat – dologi és felújítási előirányzatára. A 2013. évi költségvetésről szóló 9/2013. (II.27.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés d) pontja alapján a Polgármester átruházott hatáskörébe tartozik az önkormányzati költségvetés címei közötti, és a címen belüli kiemelt előirányzatok közötti, és a kiemelt előirányzaton belüli átcsoportosítás. Az átcsoportosításra vonatkozó intézkedés az előterjesztés tárgyalásának időpontjáig megtörténik.

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 hozzájárul a **Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium** bérlő által bérelt Budapest VIII., 36381 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 11.** szám alatt található, **5586 m<sup>2</sup>** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú iskola céljára

szolgáltató épület felújításához, továbbá hozzájárul a **Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégiummal** történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz bruttó **1.302.787,- Ft (1.025.817,- Ft + 276.970,- Ft Áfa)** összegben, a bérleti díj 50 %-áig, amennyiben a Bérlő a megállapodásban rögzített munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

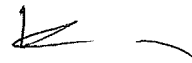
Határidő: 2013. szeptember 9.

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. augusztus 16.

Tisztelettel:



Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Funk a 11601* 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

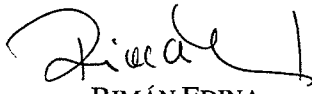


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

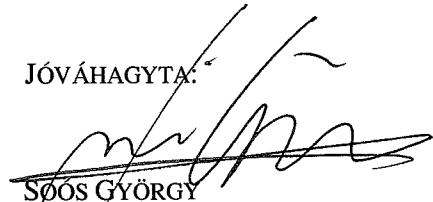
2013 AUG 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SZÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE