

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.4 .....sz. napirend  
HELYSZÍNI

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 24-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: Dravetz Réka referens

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, 3094 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 Bérlő részére történő bérbeadásáról.

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

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

#### II. Indokolás:

Bérlő bérbeszámítási igénye a Lakástörvény és a bérleti szerződés alapján indokolt. Az Önkormányzat számára a felújítási munkák elvégzése előnyös, mert a bérlő elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára.

#### III. Tényállás:

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

1.40 számú helyiségben ajtó, ablak csere:

197.953,- Ft

1.40 számú helyiségben aljzat csere:	55.500,- Ft
1.04 számú közlekedő légudvar felé néző ablak cseréje:	87.800,- Ft
1.41 számú raktár légudvar felé néző ablak cseréje:	87.800,- Ft
2.37. számú helyiség külső homlokzati nyílásainak cseréje:	197.953,- Ft
2.37 számú helyiség ajtajának cseréje:	50.000,- Ft
2.04 számú közlekedő légudvar felé néző ablakának cseréje:	87.800,- Ft
2.35 számú előtér légudvar felé néző ablakának cseréje:	62.835,- Ft
Eresz csatornarendszer cseréje, ablakok hiányzó bádopárkányok pótlása:	17.148.310,- Ft
Nyugati lépcsőház fémlemez fedésének cseréje:	2.793.406,- Ft
Vas pinceajtók cseréje (2 db):	360.000,- Ft
Új elektromos hálózat tervezésének munkálatai:	1.500.000,- Ft

A villamos kivitelezés teljes összege akkor ismerhető meg, amikor a tervezés után teljes, árazott költségvetés készül. A kivitelezési munkák igen nagy részét saját alkalmazású villanyszerelő szakemberükkel meg tudják oldani, ellenben a várható anyagköltség és a tervezési díj bérbeadóval való megosztás tárgyalás részét képezi.

A benyújtott ismertető alapján a Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája az ismertető átvizsgálása során a felsorolt nyílászáró szerkezetek cseréjét, valamint az I. emelet 1.40 helyiség parketta burkolatának cseréjét, valamint a nyugati lépcsőház fémlemez fedésének cseréjét, illetve azok költségeinek megtérítést indokoltnak tartja, arra a 2013. április 30-án kötött bérleti szerződés 18. pontja alapján javasolja a bérbeszámítási megállapodás megkötését.

1.40 számú helyiségben ajtó, ablak csere:	197.953,- Ft + Áfa
1.40 számú helyiségben aljzat csere:	55.500,- Ft + Áfa
1.04 számú közlekedő légudvar felé néző ablak cseréje:	87.800,- Ft + Áfa
1.41 számú raktár légudvar felé néző ablak cseréje:	87.800,- Ft + Áfa
2.37. számú helyiség külső homlokzati nyílásainak cseréje:	197.953,- Ft + Áfa
2.37 számú helyiség ajtajának pótlása:	50.000,- Ft + Áfa
2.04 számú közlekedő légudvar felé néző ablakának cseréje:	87.800,- Ft + Áfa
2.35 számú előtér légudvar felé néző ablakának cseréje:	62.835,- Ft + Áfa
Két utcai pinceajtó csere:	360.000,- Ft + Áfa

**Bérbeszámításra javasolt tételek összesen:**

**1.187.641,- Ft + Áfa**

A költségvetés jelenleg csak az 1.187.641,- Ft+áfa összegű felújításra tartalmaz fedezetet, a nyugati lépcsőház fémlemez fedésének cseréjére vonatkozó bérbeszámítási megállapodást a költségvetés módosítását követően javasoljuk megkötni.

Az épület ereszcsonnái, párkány bádogozása karbantartható állapotban vannak, azok cseréjét nem tartják indokoltnak.

Az épület elektromos hálózatát szakértővel felülvizsgáltatják, mivel az üzemeltető korábban folyamatosan karban tartotta, részlegesen felújította, így az épület teljes hálózatának cseréje véleményük szerint nem szükséges.

2013. június 20-án a bérlővel egyeztetés történt az elvégzendő munkálatokkal kapcsolatban, ahol megállapodás született arra vonatkozóan, hogy az első tanévet követően az épület ereszcsonnáit, párkány bádogozását, valamint az elektromos hálózat cseréjének szükségességéről, a megszerzett tapasztalatok birtokában a felek újra megvizsgálják, és amennyiben a csere szükséges, mert az iskola maradéktalan működését ezek a berendezések akadályozzák, külön megállapodásban rögzítik azok költségeinek megtérítését.

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.) 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.

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 **1.508.304,- Ft (1.187.641,- Ft + 320.663,- Ft Áfa)** összeg 100 %-ának bérleti díjba történő beszámítását. A bérleti díj 50,0%-ának 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**

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

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely a 11602 cím – kötelező feladat – dologi kiadásokon belül a Bérbeszámítás előirányzaton rendelkezésre áll.

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 szolgáló 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 **1.508.304,- Ft (1.187.641,- Ft + 320.663,- Ft Áfa)** összegben, a bérleti díj 50,0%-áig, amennyiben a Bérlet a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. július 1.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.


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

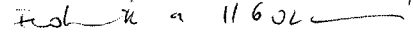
Budapest, 2013. június 12.

Tisztelettel:

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

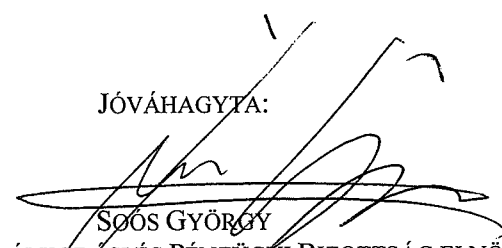
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
2013 JÚN 24

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE