

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

ELŐTERJESZTÉS

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

5.21.sz. napirend
Sürgősség; P O T

**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 m² 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 határozatával egyszer már döntött a Bérló részére bérbeszámításról, bruttó 1.508.304,- Ft összegben.

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. Az ismertető, az alábbi nettó összegeket és felújítási, javítási munkákat 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 öltözők és fürdők kialakítása azért szükséges, mert a Corvin Towers Kft tulajdonában álló, az Önkormányzat haszonélvezeti jogával terhelt tornacsarnok mellett szociális helyiségek nem kerültek korábban kialakításra. Az általános iskola működése alatt az iskola tantermeket használt, biológia szertárat használt öltöző céljára, mosdó és zuhanyzó helyiség nem volt biztosítva. A tető fémlemez cseréje szükséges, mert a beázások nem javíthatók.

Nyugati lépcsőház fémlemez fedésének cseréje:	2.793.406,- Ft + Áfa
Fiú és tanári öltöző kialakítása:	556.024,- Ft + Áfa
Lány és fiú fürdő kialakítása:	389.940,- Ft + Áfa
Lány öltöző kialakítása:	83.568,- Ft + Áfa
Összes WC blokk átalakítása:	3.017.222,- Ft + Áfa
Összesen:	6.840.160,- Ft + Áfa

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 bérbeadási 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 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 **8.687.003,- Ft (6.840.160,- Ft + 1.846.843,- 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 cm 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** bérelő által bérelt Budapest VIII., 36381 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Práter u. 11.** szám alatt található, **5586 m²** 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 **8.687.003,- Ft (6.840.160,- Ft + 1.846.843,- Ft Áfa)** összegben, a bérleti díj 50 %-áig, amennyiben a Bérelő a megállapodásban rögzített munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

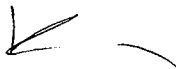
Határidő: 2013. augusztus 5.

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 24.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2013 JÚL 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE