

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2023. szeptember 20-i ülésére

Készítette: Humpesterne Sziklai Szilvia vagyongazdálkodási referens

Tárgy: Javaslat helyiség bérbeszámítással történő tető felújítására (1162 Budapest, Hársfa u. 58. - Rákosi út 164. szám alatti, 108812 hrsz.-ú 1046 m² területű ingatlan és a rajta lévő 275 m² alapterületű felépítmény mint nem lakás célú helyiség)

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll a 1162 Budapest, Hársfa u. 58. – Rákosi út 164. szám alatti, 108812 hrsz.-ú 1046 m² területű ingatlan és a rajta lévő 275 m² alapterületű felépítmény mint nem lakás célú helyiség.

A helyiséget a Rákosmenti Waldorf Pedagógiai Alapítvány bérli (székhely: 1163 Thököly út 13. cégjegyzékszám: 18060951-1-42; nyilvántartási szám: 01-01-004694; képviseli: Szabó Szilvia kuratóriumi elnök) és a Tündérrózsa Waldorf Óvoda (székhely: 1162 Hársfa u. 58.; intézményvezető: Vercsek Judit) oktatási-nevelési intézmény céljára hasznosítja (a továbbiakban: Bérelő). Felek a közöttük fennálló bérleti szerződésben rögzítették, hogy a Bérelő által működtetett oktatási-nevelési intézménybe felvettek minimum 75 %-a XVI. kerületi lakóhellyel rendelkező gyermek kell, hogy legyen.

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: kivett általános iskola

Az ingatlan övezeti besorolása: Lke-1/XVI/01

Az ingatlan területe: 1046 m² (275 m² alapterületű felépítmény)

Az ingatlan közmű ellátása: víz, csatorna, gáz- és elektromos hálózat

A Bérelő június elején, a nagy esőzést követően jelezte, hogy beázik a tető és folyik a víz a falakon. A laminált padló több helyen felpúposodott a beázás miatt.

Az Önkormányzat sürgősséggel felmérte a palatető állapotát. A szemle során a vállalkozó megállapította, hogy a tetőn sok az eltört cserép, aminek cseréje során a tetőn haladva újabbak törhetnek el. Ezért annak helyenkénti javítása nem gazdaságos, a palatető lebontása és helyettesítése főépítéssel egyeztetett cserepes lemez felhelyezése javasolt. (1.-2. számú melléklet)

A vállalkozó árajánlata a teljes felújításra bruttó 21 120 005 Ft, a javításra pedig 5 364 474 Ft.

A Bérelő elsődlegesen nem a javítást, hanem a tető felújítását szeretné kezdeményezni, amelyhez bruttó 10 000 000 Ft hozzájárulást tudna biztosítani, amennyiben az Önkormányzat erre vonatkozóan bérbeszámítási megállapodást kötne vele. (3. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szerint:

„21. § (1) Amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt, olyan munkálatok szükségessége merül fel, melynek elvégzésére a Bérbeadó lenne köteles, úgy értékhátartól függően

a) 8 havi bérleti díjnak megfelelő összeg erejéig a Polgármester,

b) 8 havi bérleti díjnak megfelelő összeg felett a GPB

hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetés-szerű használatra alkalmassá, illetve átalakítja, bővíti, korszerűsíti, melyre vonatkozóan a bérlőnek és a bérbeadónak írásbeli megállapodást kell kötnie. A munkálatok megkezdése előtt a hatóságok és a társasház engedélyét a bérlőnek kell beszereznie.”

A Rendelet részletesen szabályozza a megállapodás tartalmi elemeit:

„21.§ (2) A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,

b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,

c) az elvégzendő munkák költségeit és azok kompenzálásának feltételeit, módját,

d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,

e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, valamint, hogy a bérbeadóra ez alapján jutó költséget a felek bérbeszámítással rendezik,

f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,

g) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.”

A Rendelet 22. § szakasza szerint, ha a bérlő elfogadja a fenti feltételeket és a tisztelt Bizottság hozzájárul, az elvégzett munkálatok esetén a bérlő beszámíthatja a helyiség bérleti díjába, a megállapodás alapján a költségeit.

A Rendelet 22. § (2) szerint a bérbeszámítás feltétele, hogy:

„a) a bérbeadó és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint munkálatok elvégzésének határidejéről előzetesen írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás),

b) az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,

c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély alapján kerüljön sor, s a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedély-köteles munkáról van szó,

d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,

e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka.

(3) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:

a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,

b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),

c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és - a döntésre jogosult előzetes jóváhagyásával - a bérbeadó előzetesen megállapodtak.”

A Bérő jelenlegi bérleti díja 370 756 Ft +ÁFA, azaz bruttó 470 860 Ft.

A bérleti díj 50 %-a vehető alapul beszámításként, amely 185 378 Ft +ÁFA, azaz bruttó 235 430 Ft. A 10 000 000 Ft-ot elosztva a 235 430 Ft-tal 42,47-et ad eredményül, vagyis 42 egész havi bérbeszámítás lehetséges, ezenfelül a 43. hónapra 88 142 Ft + ÁFA, azaz bruttó 111 940 Ft bérbeszámítás marad.

Amennyiben a Képviselő-testület a 2023. szeptember 20-i ülésén elfogadja a 2023. évi költségvetés II. számú módosítására irányuló javaslatot, ezzel az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletében, a 34. mellékletben az „ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos felújítások” előirányzaton a 11 120 005 Ft-ra fedezetet biztosít, így a felújítás költségének Önkormányzatot terhelő része biztosított lesz.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeszámítással történő tető felújításáról, valamint annak feltételeiről dönteni szíveskedjen, mely akkor válik véglegessé, ha a Képviselő-testület jóváhagyja a „Javaslat Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2023. évi költségvetésének II. számú módosítására” tárgyú előterjesztést.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2023. évi költségvetésének II. számú, fedezet biztosítására vonatkozó módosításáról szóló javaslat Képviselő-testület által történő elfogadása esetén hozzájárul a **Rákosmenti Waldorf Pedagógiai Alapítvány** (a továbbiakban: Bérő) által bérelt, 1162 Budapest Hársfa u. 58. – Rákosi út 164. szám alatti, 108812 hrsz.-ú 1046 m² területű ingatlan és a rajta lévő 275 m² alapterületű felépítmény mint nem lakás célú helyiség tetőfelújítására vonatkozó megállapodás kötéséhez az alábbi feltételekkel:

- a felújítás bruttó 21 120 005 Ft-os összegéből a Bérő bruttó 10 000 000 Ft-ot, az Önkormányzat pedig bruttó 11 120 005 Ft-ot vállal;
- Bérő a felújítás teljesítését követően a bruttó 10 000 000 Ft összeg után 43 hónap bérbeszámításra jogosult az alábbiak szerint:
a bérleti díj 50 %-a vehető alapul beszámításként, amely 185 378 Ft +ÁFA, azaz bruttó 235 430 Ft. A 10 000 000 Ft 235 430 Ft-tal osztva 42,47, vagyis 42 egész havi bérbeszámítás lehetséges, ezenfelül a 43. hónapra 88 142 Ft + ÁFA, azaz bruttó 111 940 Ft bérbeszámítás marad;
- a bérleti díj bérbeszámítással nem érintett részét - a felek között hatályban lévő bérleti szerződés szerint továbbra is - minden évben a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal az Önkormányzat felülvizsgálja és megemeli legfeljebb a tárgyévet megelőző évre vonatkozó KSH által közzétett fogyasztói árindex értékével.

A Bizottság a szükséges fedezet fennállása esetén felhatalmazza a Polgármestert a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló

1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelete 21. §-22. § szakaszai szerinti megállapodás megkötésére.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Raymund bizottsági elnök
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú – Árajánlat felújítás
2. számú – Árajánlat javítás
3. számú – a szülők és az Alapítvány levele