



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
/2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek /

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 31-33/A. sz. alatt található „B” épülethasznosítása, képviselő-testületi határozatok módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Budapest XII. kerület 7745 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatt található „B” épület 2013. augusztus 1. napján került Önkormányzatunk birtokába. Az épületben korábban az ELTE – Önkormányzatunk iskolai körzeti feladatait átvállalva – általános iskolát működtetett.

A „B” épület sík telken helyezkedik el, melyen egy földszint + 2 szint + beépített tetőtér kialakítású iskolaépület áll. Az épület alaprajzi elrendezése „U” alakú, amelyből az „U” alapja az utcával párhuzamosan fut, itt található a tantermek többsége. A kert felé benyúló bal szárny földszinti részét az étkező foglalja el, az első emeleten a tanári szoba és az igazgatói iroda, a további emeleteken pedig a tantermek találhatók. Az épület jobb szárnyában a tornaterem helyezkedik el. A Beethoven u. 3. számnál autóval be lehet hajtani a hátsó kertbe.

Az épület utcai homlokzatának bal oldali részén lehet bejutni a földszinti közlekedőbe, ahonnan a lépcsőház és a folyosó nyílik. Az utcával párhuzamos alagsori helyiségekben található az orvosi szoba és az öltözők helyiségei. A földszinten 4, az első emeleten 6, a második emeleten pedig 7 tanterem és két kis foglalkoztató került kialakításra, míg a tetőtérben a könyvtár, két csoportszoba és egy gondnoki lakás kapott helyet.

Az épület hasznosításáról első alkalommal 2013 májusában döntött a Képviselő-testület a 118/2013. (V.30.) Bp.Főv.XII.ker. Hegyvidéki Önk.Kt.h. sz. alatti határozattal:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület 7745 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatt található „B” épület – tornaterem nélkül 1700 m² alapterületű – iskolaépülete egységesen vagy akár szintenként is, 10 évig tartó határozott időtartamra, nyílt licites versenytárgyalás keretében, bérbeadás útján kerüljön hasznosításra. A bérleti díj összege részenként történő bérbeadás esetén 900,- Ft, azaz kilencszáz forint/hó/m² + ÁFA + üzemeltetési költség összegben kerül meghatározásra, míg egységesen, az egész iskolaépület vonatkozásában 1.700.000,- Ft, azaz egymillió hétszáz ezer forint + ÁFA/hónap + üzemeltetési költség a fizetendő bérleti díj összege, mely összegek minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekednek.”

Erre figyelemmel került sor a „B” épület megjelölésű iskolarész 10 év határozott időtartamra szóló bérletére vonatkozó pályázat kiírására. A pályázati eljárás eredménytelenül zárult, figyelemmel arra, hogy az iskolarész iránt érdeklődők 10 évnél hosszabb időtartamra, s egységesen szerették volna bérbe venni az ingatlanrészt. Ezért az érdeklődők igényeit is figyelembe véve helyezte hatályon kívül a Képviselő-testület korábbi határozatát, s a további hasznosításra vonatkozóan 22/2014. (II.5.) Bp.Főv.XIIker. Hegyvidéki Önk.Kt.h. sz. alatt az alábbi határozat született:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület 7745 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatt található „B” épület – alagsor és tornaterem, illetve az azt kiszolgáló ingatlanrész nélküli – iskolaépülete egységesen, 15 évig tartó határozott időtartamra, nyílt licites versenytárgyalás keretében, bérbeadás útján kerüljön hasznosításra. A bérleti díj összege az egész iskolaépület vonatkozásában – alagsor és tornaterem, illetve az azt kiszolgáló ingatlanrész nélkül – 1.700.000,- Ft, azaz egymillió-hétszázezer forint + ÁFA/hónap. A bérleti díj összege mindenévben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik. A közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérletet terheli. A bérleti szerződés mellékletét képezi az átadásra kerülő ingatlanrészek szintenkénti alaprajza.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat kiírására és a pályázat során a legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval a bérleti szerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.”

A határozatot követően az épületet három alkalommal hirdettük meg bérbeadásra. Első alkalommal komoly érdeklődők jelentkeztek, azonban bérleti szerződés aláírására nem került sor. A pályázóktól kapott visszajelzések szerint ennek oka részben a rendkívül magas első ráfordításokhoz (kazán és kapcsolódó csőrendszerek, nyílászárók, szigetelés) képest igen magas bérleti díj. A következő két hirdetés alkalmával pályázatot senki nem nyújtott be.

A legkedvezőbb hasznosítási megoldás természetesen az lenne, ha a „B” épület egészben kerülhetne hasznosításra, a jelenlegi gazdasági helyzet eseményeit figyelembe véve azonban az az álláspontom, hogy az épület egyes részei külön-külön történő bérbeadásának lehetősége lenne célravezetőbb. Fontos figyelembe vennünk azt, hogy amennyiben az ingatlan nem kerül rövid időn belül hasznosításra, számolnunk kell az állagmegóvás kapcsán felmerülő feladatok ellátásának költségeivel is.

A „B” épület tornaterme – a Képviselő-testület 2013. június 20. napján tartott ülésén meghozott határozatnak megfelelően – 2013. augusztus 1. napjától a Hegyvidéki Szabadidősport Kft. részére került bérbeadásra 10 év határozott időtartamra, míg az alagsorban a Polgármesteri Hivatal irattára került kialakításra.

Jelenleg tehát a „B” épület iskolaépülete hasznosításával kapcsolatban a tornaterem és alagsor nélküli épületrészek külön történő bérbeadása mutatkozik a leggazdaságosabb megoldásnak. Erre tekintettel szeretnénk a hasznosításra vonatkozó 22/2014. (II.5.) Bp.Főv.XIIker. Hegyvidéki Önk.Kt.h. sz. határozatot ismét a Képviselő-testület elé terjeszteni, s azt módosítani.

A bérbeadás időtartama a pályázati kiírásokban az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007 (VI.18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének 61. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kerülne meg megállapításra, mely szerint helyiséget bérbe adni határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig lehet.

A határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés időtartama legfeljebb 5 év. A Képviselő-testület egyedi határozatában, vagy a polgármester a pályázati kiírásban hosszabb időtartamot is megállapíthat.

Az ingatlanrész kezelésével járó szerteágazó feladatok miatt az ingatlanrész üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatban a kerületünkben több önkormányzati ingatlan üzemeltetését végző FÁBER Kft. is közreműködne. Erre tekintettel a FÁBER Kft. üzemeltetési szerződésének módosítása szükséges.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. §-ának (16) bekezdése kimondja, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

II.

A tornaterem hasznosításáról 2013 júniusában döntött a Képviselő-testület a 165/2013. (VI.20.) Bp.Főv.XII.ker. Hegyvidéki Önk.Kt.h. sz. alatti határozat negyedik bekezdésében:

„...A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 7745 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 31-33/A sz. alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület tornaterme 187.500,-Ft/hónap+ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. augusztus 1. napjától 10 év határozott időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj összege 2014. augusztus 1. napjától 375.000,-Ft/hónap+ÁFA összegre változik a Hegyvidéki Szabadidősport Kft. részére kerüljön bérbeadásra.....”.

Az Önkormányzat bérleti szerződést kötött a Hegyvidéki Szabadidősport Kft-vel, aki a fenti határozati javaslatban meghatározott feltételeknek megfelelő módon hasznosítja az ingatlant. A tornatermi sportpadlót több milliós beruházással újították fel, ezért az ingatlan állapotát tekintve minőségi különbség van a régi és az új tornaterem között.

A tornatermet a délelőtti órákban az ELTE Gyakorló Iskola használja a kötelező testnevelés keretein belül egy jelképes összegért. A délutáni órákban pedig a MTK vette bérbe a területet.

A Kft részére a Kiss János alt. utcai tornateremre vonatkozó bérleti szerződés értelmében a bérleti díj-emelés lenne aktuális 2014. augusztus elsejével, azonban a jelen kimutatások alapján a terem felmerülő költségeit díjemeléstől nem fogják fedezni a bevételek. Figyelembe véve az értéknövelő beruházásokat, az Önkormányzatot nem éri veszteség, ha marad a korábban megállapított bérleti díj.

Míndezekre tekintettel kérem, a határozati javaslat elfogadást, azaz a bérleti díj emelésétől tekintszen el a Képviselő testület.

Tájékoztatatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezésre megküldöm a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság döntéséről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület a 22/2014. (II.5.) Bp.Főv.XII.ker. Hegyvidéki Önk. Kt.h. számú határozatát akként módosítja, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület 7745 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatt található „B” épület – alagsor és tornaterem, illetve az azt kiszolgáló ingatlanrész nélküli – iskolaépülete egységesen vagy akár szintenként is, nyílt licites versenytárgyalás keretében, bérbeadás útján kerüljön hasznosításra. A bérleti díj összege részenként történő bérbeadás esetén 900,- Ft, azaz kilencszáz forint/hó/m² + ÁFA + üzemeltetési költség összegben kerül meghatározásra, míg egységesen, az egész iskolaépület vonatkozásában 1.700.000,- Ft, azaz egymillió hétszázezer forint + ÁFA/hónap + üzemeltetési költség a fizetendő bérleti díj összege, mely összegek minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekednek. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázatok kiírására és a legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázókkal a bérleti szerződések fenti feltételekkel történő megkötésére. A Képviselő-testület úgy határoz továbbá, hogy az ingatlant a FÁBER Kft. üzemeltetésébe adja, s felkéri a polgármestert a FÁBER Kft. üzemeltetési szerződése módosításának aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

2. A Képviselő-testület a 165/2013. (VI.20.) Bp.Főv.XII.ker. Hegyvidéki Önk. Kt.h. számú határozatának negyedik bekezdését akként módosítja, hogy a 7745 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 31-33/A sz. alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület tornaterme 187.500,- Ft/hónap+ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. augusztus 1. napjától 10 év határozott időtartamra, a Hegyvidéki Szabadidősport Kft. részére kerüljön bérbeadásra. A módosítás a határozat egyéb rendelkezéseit nem érinti.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2014. augusztus 8.



Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző

Melléletek:

22/2014. (II.5.) Bp.Főv.XII.ker. Hegyvidéki Önk. Kt.h. számú határozat

165/2013. (VI.20.) Bp.Főv.XII.ker. Hegyvidéki Önk. Kt.h. számú határozat

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
soron következő,

41/2010-2014. sorszámú,

2014. február 5-én 16 órai kezdettel megtartott **nyílt** üléséről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tanácsterem)

11. napirend: Budapest XII. kerület 7745 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatt található „B” épület bérbeadása

A Képviselő-testület:

21/2014. (II. 5.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 118/2013.(V.30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatát hatályon kívül helyezi.

(Jelen van: 18 fő, 18 igen)

A Képviselő-testület:

22/2014. (II. 5.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.


A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület 7745 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatt található „B” épület – alagsor és tornaterem, illetve az azt kiszolgáló ingatlanrész nélküli – iskolaépülete egységesen, 15 évig tartó határozott időtartamra, nyílt licites versenytárgyalás keretében, bérbeadás útján kerüljön hasznosításra. A bérleti díj összege az egész iskolaépület vonatkozásában - alagsor és tornaterem, illetve az azt kiszolgáló ingatlanrész nélkül - 1.700.000,- Ft, azaz egymillió hétszázezer forint + ÁFA/hónap. A bérleti díj összege minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik. A közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli. A bérleti szerződés mellékletét képezi az átadásra kerülő ingatlanrészek szintenkénti alaprajza.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat kiírására és a pályázat során a legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval a bérleti szerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.

(Jelen van: 18 fő, 18 igen)

Budapest Hegyvidék, 2014. február 14.

A jegyzőkönyvi kivonatot készítette:


Fátih Jánosné
titkár



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
soron következő,

35/2010-2014. sorszámú,

2013. június 20-án 17 órai kezdettel megtartott nyilvános üléséről.

(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tanácsterem)

15. napirend: A Hegyvidéki Szabadidősport Korlátolt Felelősségű Társaság részére a feladatellátáshoz szükséges vagyron átadása és képviselő-testületi határozat módosítása

A Képviselő-testület:

165/2013. (VI. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- a 6950 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor u. 29. szám alatti, 2466 m² alapterületű, kivett uszoda megnevezésű ingatlan, 300.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. július 1. napjától 10 év határozott időtartamra,

- a 6867/1/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Csaba u. 7/A. szám alatti alagsori, 208 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan, 39.400,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. július 1. napjától 10 év határozott időtartamra,

- a 7665/0/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Győri út 5-7. 1. ajtó szám alatti 252 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, 55.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. július 1. napjától 10 év határozott időtartamra,

- a 7745 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület tornaterme 187.500,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. augusztus 1. napjától 10 év határozott időtartamra, azzal, hogy a bérleti díj összege 2014. augusztus 1. napjától 375.000,-Ft/hónap + ÁFA összegre változik,

- a 6835/13 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület Városmajor u. 71. szám alatti kivett középiskola megnevezésű, 14387/31142 eszmei tulajdoni hányadrésznek megfelelő ingatlanrész területén lévő Sportpályák és a hozzá tartozó öltözők, 200.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. október 15. napjától 10 év határozott időtartamra,

- a 7933/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Csörsz u. 2-6. szám alatti 4.8915 m² alapterületű, kivett egyetem és mentőállomás és sportpálya megnevezésű ingatlan 105.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. október 15. napjától 2014. december 30. napjáig szóló határozott időtartamra,

- a 218 helyrajzi számú, természetben Szántód, Móricz Zsigmond u. 54. szám alatti 6286 m² alapterületű, kivett táborhely megnevezésű ingatlan 80.100,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. szeptember 1. napjától 10 év határozott időtartamra,
- a 1475/2 helyrajzi számú, természetben Szigetszentmárton, Dunapart felső út alatti 1022 m² alapterületű, kivett úttörőtábor megnevezésű ingatlan, 25.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. szeptember 1. napjától 10 év határozott időtartamra,
- a 010501/6 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 53/B. szám alatti 12056 m² alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű ingatlan magánóvoda céljára történő pályázatával nem érintett részei kivételével, 300.000,- Ft/hónap + ÁFA összegű bérleti díj meghatározásával, 2013. szeptember 1. napjától 10 év határozott időtartamra,
a Hegyvidéki Szabadidősport Kft. részére kerüljön bérbeadásra. *

A bérleti szerződések megkötésére az alábbi feltételekkel kerüljön sor:

- a bérleti díj összege minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik,
- bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi és üzemeltetési díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult az ingatlan egyes részeit – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani,
- a bérleti szerződés mellékletét képezi az ingatlan működtetéséhez szükséges ingólista.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlanok egy részét a jelenlegi üzemeltetői, használói albérletbe adás útján hasznosítják, a bérbeadás feltételeként kerül meghatározásra, hogy amennyiben a Hegyvidéki Szabadidősport Kft. és a jelenlegi albérlő/albérlők között nem jön létre az albérleti szerződés, a Hegyvidéki Szabadidősport Kft. ezen jogviszonyok esetében az ingatlanon üzemeltetői feladatokat lát el ezen jogviszonyok időtartamáig.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a Hegyvidéki Szabadidősport Kft.-vel.

(Jelen van: 15 fő, 14 igen, 1 tartózkodás)

Budapest Hegyvidék, 2013. június 25.

A jegyzőkönyvi kiadványt készítette:

Balog Béla
Balog Béla
titkár



