



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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: a FÁBER Kft. üzemeltetési szerződésének megkötése

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a Budapest XII. kerület, Böszörményi „A” és „B” irodaházak, a Beethoven u. 7. szám alatti, valamint a Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti ingatlanok üzemeltetési feladatainak ellátására vonatkozó gazdasági társaság kiválasztására irányul.

A FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és –fenntartó Kft. (a továbbiakban: FÁBER Kft.) korábbi, üzemeltetési szerződése határozott időre, 2018. augusztus 31. napjáig szólt, így új szerződés megkötése vált szükségessé.

Mindezekre figyelemmel javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az alábbi

- a Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Böszörményi út 20-22. szám alatti kivett irodaház, udvar megnevezésű ingatlan 9231/10.000 eszmei hányadrésznek megfelelő ingatlanrész („A” irodaház),
- a Budapest XII. kerület 7750 hrsz-ú, természetben Böszörményi út 24. szám alatti kivett irodaház, udvar megnevezésű ingatlan („B” irodaház),
- a Budapest XII. kerület 7749/2 hrsz-ú, természetben Beethoven u. 7. szám alatti kivett irodaház és étterem, udvar megnevezésű ingatlan,
- a Budapest XII. kerület 7745 hrsz-ú, természetben Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” iskola épülete

ingatlanokat (a továbbiakban: Ingatlanok) a továbbiakban is adja a FÁBER Kft. üzemeltetésébe 2018. október 1. napjától határozatlan időtartamra.

A fenti Ingatlanokkal kapcsolatban a főbb üzemeltetéssel összefüggő feladatok az Ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítása és állagmegóvása érdekében:

- az Ingatlanok funkciójának megfelelő működés biztosítása,
- az Ingatlanok állandó üzemképes állapotának megőrzése,
- az Ingatlanok karbantartása,
- az Ingatlanok gazdaságos és biztonságos üzemeltetése céljából fejlesztések kezdeményezése,
- az életveszélyt okozó, továbbá az Ingatlanok állagát veszélyeztető vagy annak rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák haladéktalan elhárítása,
- az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák elhárítása az ingatlanok rendes karbantartása körében,
- az Ingatlanok rendszeres takarítása, a keletkezett hulladék elszállításáról történő gondoskodás,

- a hatósági előírásokon alapuló rendszeres vizsgálatok elvégzése, illetve ezen előírások betartása,
- a bérlői panaszok kezelése és a bejelentések alapján hibaelhárítás,
- a műszaki üzemeltetési feladatok ellátása (fűtés, hűtés, épületvillamosság, épületgépészet),
- a tényleges használat ellenőrzése, bérbeadói ellenőrzési jog gyakorlása,
- az Ingatlanok felújításának költségvetési évre vonatkozó tervezése,
- az Ingatlanok őrzés-védésének biztosítása,
- az ingatlanok hasznosításának koordinálása,
- előkészítő tárgyalások folytatása, potenciális bérlőknek az Ingatlanok ajánlása, bemutatása.

Az üzemeltetési feladatok ellátásának rendszeres átalánydíját változatlanul havi 10.300.000,- Ft+ÁFA összegben javaslom meghatározni.

Jogsabályi hivatkozások:

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban. Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés szerint mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.

Az Nvtv. 11.§ (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló FÁBER Kft. átlátható szervezet, a parkolás üzemeltetési feladatok ellátása során önkormányzati közfeladatot lát el, ezért az idézett törvényi rendelkezések alapján versenyeztetés mellőzésével lehet önkormányzati ingatlant, ingatlanrészt a FÁBER Kft.-nek üzemeltetésbe adni.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

I. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- a Budapest XII. kerület 7744 hrsz-ú, természetben Böszörményi út 20-22. szám alatti kivett irodaház, udvar megnevezésű ingatlan 9231/10.000 eszmei hányadrésznek megfelelő ingatlanrész („A” irodaház),

- a Budapest XII. kerület 7750 hrsz-ú, természetben Böszörményi út 24. szám alatti kivett irodaház, udvar megnevezésű ingatlan („B” irodaház),
- a Budapest XII. kerület 7749/2 hrsz-ú, természetben Beethoven u. 7. szám alatti kivett irodaház és étterem, udvar megnevezésű ingatlan,
- a Budapest XII. kerület 7745 hrsz-ú, természetben Kiss János altábornagy utca 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található („B” iskola épülete)

ingatlanokat (továbbiakban: Irodaházak) 2018. október 1. napjától határozatlan időtartamra a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhelye: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22., cégjegyzékszám: 01-09-060621) (a továbbiakban: Üzemeltető) üzemeltetésébe adja. Az Üzemeltetőt az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátásáért havi 10.300.000,-Ft+ÁFA összegű üzemeltetési díj illeti meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.-vel az üzemeltetési feladatok ellátására vonatkozó üzemeltetési szerződést kössön az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

II. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az Irodaházak üzemeltetési feladatait 2018. szeptember 1. napjától 2018. szeptember 30. napjáig is a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. látja el.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 08.14.

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
 jegyző


Pokorni Zoltán
 polgármester

