

9/445/9/2010

Budapest, ..... 2010. JÚLIUS 8.

Tárgy: Tájékoztató a Budapest X. kerület,  
Cserkesz u. 10-14. szám alatti ingatlanon  
végzett értéknövelő felújítási  
munkálatok költségének beszámítására a  
bérleti jog átruházással kapcsolatban

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány) kérelmére a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a 246/2010. (IV. 15.) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a Duna Millennium Kft. a bérleményében álló Budapest X. kerület Cserkesz u. 10-14. szám alatti, 3.225 m<sup>2</sup> alapterületű iskola rendeltetésű felépítmény és a hozzá tartozó udvarrész bérleti jogát a PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány részére átadja azzal, hogy az Alapítvány a Kft. bérleti díjtartozását átvállalja a korábban meghatározott feltételekkel. Az átadót és átvevőt értesítettük arról, hogy a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján átvevőnek 12 havi bérleti díjnak megfelelő összegű egyszeri díjat kell befizetni a bérleti szerződés megkötése előtt.

Az Alapítvány elnöke kérelmet terjesztett elő, melyben jelezte, hogy az egyszeri díjat nem tudják megfizetni, és kérte annak lehetőségét, hogy a Duna Millennium Kft. helyébe a PRIZMA Oktatási és Kulturális Alapítvány változatlan feltételekkel léphessen a bérleti szerződésbe. A vonatkozó Önkormányzati rendelet alapján a bérleti jog átruházásának kapcsán fizetendő díj fizetésének méltányosságból való elengedésére, csökkentésére, vagy részletekben való megfizetésére nincs lehetőség, ezért a bérleti jog átruházására csak abban az esetben kerülhet sor, ha átvevő vállalja a megállapított díj megfizetését.

Azért, hogy az átruházás ne hiúsuljon meg, illetve, hogy az iskola ezért ne szűnjön meg, indokoltnak tűnt a bérlő által végzett értéknövelő beruházások beszámításának vizsgálata, az átadásért fizetendő díj teljesítése értéknövelő beruházás beszámításával. A Bizottság 456/2010. (VI. 16.) számú határozatában felkérte a polgármestert, hogy vizsgálja meg a Duna Millennium Kft. által a Budapest X. ker., Cserkesz u. 10-14. szám alatti ingatlanon végzett értéknövelő felújítási munkák beszámításának indokoltságát és pénzügyi lehetőségét.

A Duna Millennium Kft. nyilatkozatot tett a „2006 és 2010” között végzett, 60 millió forint összegűnek jelölt felújításokról, mellékelte hozzá a TUGRA Kft.-vel kötött építési- és vállalkozási szerződést és a rendelkezésére álló számlákat, amelyek együtt 50 millió forint értékűek. A benyújtott dokumentumok nem alkalmasak az elvégzett munkák és azok értékének igazolására. A számlákkal szemben tartalmi, alaki és jogi kifogások támaszthatóak, és ellentmondásban vannak a vállalkozási szerződéssel. Többek között nem fogadható el, hogy

- a 2007. szeptember 14. napján kötött szerződés, valamint a 2007. 09. 25-én kiadott polgármesteri hozzájárulás azon kikötése ellenére, hogy a felújítási munkák a jelenlegi állapotfelmérés elkészülte után kezdetűek meg, a szerződés szerint a felvonulási és a munkaterületet 2006. augusztus 21-ig átadja a vállalkozónak;
- A vállalkozási szerződés a 2. emeleti felújítási munkákra (belső berendezési terv elkészítése, lapostető víz és hőszigetelésének cseréjére, az eldugult lefolyócsövek tisztítására és megnyitására, beltéri fa ajtók cseréjére, homlokzati fa nyílászárók alumíniumra cserélésére, a folyosók és wc-k csempézésére, teljes vízvezeték hálózat ellenőrzésére, illetve felújítására) vonatkozik. Ezzel szemben a nyilatkozat 1.) a II. emelet teljes felújítását (burkolat, falak, nyílászárók, víz-villanyszerelés, világítás) tető szigetelését, 2.) a földszint bal oldal és az I. emelet bal oldal közti földem kialakítását, teljes felújítását (burkolat, falak, nyílászárók, víz-villanyszerelés, világítás), 3.) a főzőkonyha teljes felújítását, teljes berendezés cseréjét, a szükséges kiszolgáló helyiségek és kézmosó kialakítását, 4.) az épület homlokzatának teljes cseréjét, bejárat átalakítását, 5.) lépcsőházak burkolat cseréjét, festését, világítás felújítását, 6.) tornaterem és öltözők felújítását (festés, víz-villanyszerelés, csempézés) tartalmazza;
- a vállalkozási szerződés és a 2007. december 30-án kelt teljesítésigazolás szerint 25.500.000,- Ft értékű az elvégzett munka, ellenben az 1. részszámlának ennyi az értéke, míg a 2. részszámla további 7.000.000,- Ft összegű anyag és munkadíjat tartalmaz;
- a munka 2007-ben elkészült, az anyag és munkadíj számlák - az 1. részszámla kivételével - 2008. júniusi és novemberi keltűek, 2008. márciusi és májusi fizetési határidővel;
- sem a vállalkozási szerződés, sem a számlák alapján nem állapítható meg az elvégzett munkák helye, ideje, értéke, típusa, a felhasznált anyagok mennyisége, fajtája, típusa, stb.;
- szembevetendő a felsorolt sokirányú munkákkal és anyagigénnyel szemben, hogy csak burkoló anyagról és szaniteráruról van számla, azok viszont a magas árfekvésű cikkek közé tartoznak.

A nyilatkozatban felsorolt munkák nem értéknövelő beruházások, nem alkalmasak arra, hogy az ingatlan értékesítésekor magasabb árat érvényesítsen az önkormányzat és így térüljön meg az egyszeri használatbavételi díj, tehát beszámításra sem alkalmasok.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az albérlő Jázmin Óvoda, akinek fenntartója az Alapítvány, az óvodarész meglévő galériájának acélfödémekkel való lezárását az önkormányzat előzetes tájékoztatása és építési engedély nélkül végezte. A 2008. augusztus hóban készített engedélyezési terv és mellékletei szerinti kialakítás megfelel az előírásoknak, arra a fennmaradási engedélyt az építési hatóság megadta, egyidejűleg a jogerős építési engedély nélküli kialakítás miatt 3.744.000,- Ft építésügyi bírságot szabott ki. A jogerőre emelkedett határozatot az Alapítvány nem fizette meg, ezért vele szemben a behajtás érdekében az építési hatóság az APEH-ot megkereste. Amennyiben az APEH nem tudja érvényesíteni a követelést az Alapítvánnyal szemben, akkor az építmény tulajdonosával szemben is felléphet. Ebből következően a bérleti jog átadás feltételeit indokolt lehet kiegészíteni az építési bírság megfizetése iránti feltétel támasztásával.

A Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) számú Önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint:

„(2) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához, cseréjéhez akkor járulhat hozzá, ha

- a) az átvevő a helyiséget az átadó tevékenységi körével azonos célra kívánja használni, illetőleg ha az átvevő által folytatni kívánt tevékenység a lakosság ellátása szempontjából kívánatos,

- b) az átadással megszűnik a helyiségnek a rendeltetésétől eltérő használata,  
 c) a bérleti jog átruházása esetén a helyiség bérlője vállalja, hogy a hozzájárulás **megadásakor** 12 havi bérleti díjnak megfelelő összegű díjat fizet az Önkormányzat javára, ...”

A fentiekben jelzett Önkormányzati rendelet alapján a bérleti jog átruházásának kapcsán fizetendő egyszeri díj fizetésének méltányosságából való elengedésére, csökkentésére, vagy részletekben való megfizetésére nincs lehetőség, ezért a bérleti jog átruházására csak abban az esetben kerülhet sor, ha az átvevő Alapítvány vállalja az egyszeri díj megfizetését.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlő Duna Millennium Kft. a felhalmozódott tartozásával kapcsolatban teljesítette azon részletfizetési feltételt, hogy 2010. április 15-ig az első részletet fizesse meg, azonban azóta bérleti díjat nem fizetett, így a hátraléka jelenleg 11.244.192,- Ft.

Figyelemmel arra, hogy a Cserkesz utcai ingatlanon végzett értéknövelő felújítási munkálatok költségének beszámítása nem lehetséges, a probléma megoldására két lehetőség van:

- 1.) A továbbiakban is a Duna Millennium Kft. bérlő a szóban forgó ingatlant, így a bérleti jog átruházása esetében fizetendő 12 havi bérleti díjnak megfelelő összegű díjat nem kell megfizetnie az Alapítványnak. Ez esetben azonban a Kft. az állami támogatásnak csak a 30 %-ára tarthat igényt.
- 2.) Amennyiben a Prizma Oktatási és Kulturális Alapítvány át kívánja venni az ingatlan bérleti jogát, abban az esetben meg kell fizetnie a Budapest Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V. 20.) számú Önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott 12 havi bérleti díjnak megfelelő összegű díjat, valamint át kell vállalnia a Kft. bérleti díjtorozását. Ez esetben az Alapítvány, mint iskolafenntartó az állami támogatás 100 %-át kaphatná meg.

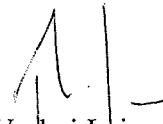
Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az előterjesztést soros ülésén tárgyalja, döntését a Bizottság elnöke szóban ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.


**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi a Budapest X. kerület, Cserkesz u. 10-14. szám alatti ingatlan bérleti jogának átruházásáról szóló tájékoztatót.

Budapest, 2010. június 28.

  
 Verbai Lajos  
 polgármester

Törvényességi szempontból látta:

  
 dr. Nészteli István  
 jegyző

