

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**



Ikt. sz.: 1147 - 27 /2015.

Hiv. szám: 5/1983/2015.

Az ülés száma: 1146 - 2 /2015.

(Intézményfelügyeleti és Humán Főo.)

Az ülés időpontja: 2015. január 29.

TÁJÉKOZTATÓ

**az Ifjúsági és Sportközpont és a REAC Sport Kft. között létrejött, 121/2004. számú
bérleti szerződésben foglaltak elszámolásának vizsgálatáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület (Kt.) 500/2014. (VI.25.) ök. sz. határozatában foglaltaknak megfelelően a GMK elkészítette az Ifjúsági és Sportközpont (ISK) és a REAC Sport Kft. (REAC Kft.) között létrejött, 121/2004. számú szerződésben foglalt kötelezettségek teljes körű, műszaki és pénzügyi elszámolását.

Az elszámolást a GMK, az ISK és a REAC Kft. együttműködésével határidőre, a határozott időre szóló bérleti szerződés 2014. július 31-i megszűnését követően, határidőre elkészítette, és azt benyújtotta az Intézményfelügyeleti és Humán Főosztály számára. Az elszámolás az ISK és a REAC Kft. dokumentumait, a pénzügyi bizonylatokat, továbbá a GMK szakmai (műszaki és pénzügyi) megállapításait tartalmazza.

A bérleti szerződésben rögzített alapvető feltételek:

- Az ISK, mint bérbeadó és a REAC Kft., mint bérlő között megkötött, határozott idejű bérleti szerződés tárgya, a 90242/3 hrsz. szám alatt nyilvántartott, a természetben a 1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10. szám alatt található, 250 m² alapterületű sport klub megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség.
- A bérleti díj összege 306.205 Ft/hó, amely a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével évente módosulhat.
- A bérlőt terheli a közműdíj.
- A bérlő saját költségén köteles gondoskodni a berendezések és felszerelések karbantartásáról; a helyiségek tisztántartásáról, világításáról, fűtéséről; az általa kizárólagosan használt berendezések üzemeltetéséről, karbantartásáról; a helyiségek burkolatainak felújításáról, a bérlemény festéséről.
- A bérbeadó hozzájárul a szerződés 2. mellékletét képező értéknövelő munkák elvégzéséhez (összköltség 20.932 eFt + áfa). Az értéknövelő beruházás, felújítás a bérleti díjba beszámításra kerül.

A vizsgálatot végző GMK szakemberei az elemzés során összehasonlították a tervezett és megvalósult műszaki tartalmat, illetve mindez összevetésre került a műszaki becsléssel „alábontott” eredeti költségtervvel. Ezt követően a REAC Kft. által utólag rendelkezésre bocsátott számlák, szerződés-melléletek értékelése történt meg, azon szempont alapján, hogy a bizonylatokon szereplő munka azonosítható-e az előzetes költségterv részfeladataival.

Elkészült az épület belső átalakítása (válaszfalak, új padlóburkolat, fal lejavítás-vakolás, csempeburkolatok kijavítása, vizesblokkok kialakítása, gázvezetékek- és központi fűtésrendszer kiépítése, elektromos rendszer korszerűsítése, légtechnikai ventilátor szerelése, bútorok elhelyezése). Ugyanakkor a homlokzatok átalakítása csak kis mértékben valósult meg, a keleti bejáratot befalazták, a nyílászárók azonban megmaradtak. A nyugati-északi homlokzaton két bejáratot alakítottak ki, a pillérek és az ablakok átépítése nélkül. A kert kialakítására is egy komplexebb elképzelés született, amely csak részben valósult meg. A nyugati és az északi homlokzat teljes hosszában egy teraszos kiépítést terveztek, azonban csak a nyugati homlokzat előterében lévő részt burkoltak le. A terasz kapott egy fél-nyeregterető

fedést, amely munka a költségvetésben nem szerepelt. A tervezett kerítés és kapu kialakítása az épület északi oldalán elhelyezésre került.

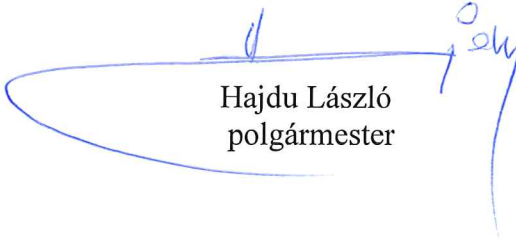
A tervezett átalakítás szerint az épületben funkcióváltás történt volna. Büfét, klubhelyiséget és bowling-pályát kellett volna kialakítani a bérlőnek. A bowling-pálya megépítése esetén a gondnoki lakás használhatatlanná vált volna. Helyette a „zöld teremben” a konditermet alakították ki, ahol valamennyi kondicionáló gép és sporteszköz elhelyezésre került. Ugyanakkor a bérlő a szerződés 2. sz. mellékletében taglalt munkák elvégzésére nem vállalt kötelezettséget, ahhoz a bérbeadó csak hozzájárult. A konditermet az ISK szakmai feladat-ellátásához hasznosítani tudja, mivel a kerületi sportegyesületek rendszeresen használják.

A bérleti szerződés 4. pontja szerint a bérlő 306.250 Ft/hó áfá-val növelt bérleti díjat fizet a bérbeadónak. A bérleti díj összege évente a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével módosulhat. Az ISK nem élt a bérleti díj emelésének a lehetőségével. A REAC Kft. több hónapi fizetési késedelembe esett, de az ISK nem számított fel késedelmi kamatot. (A számlákat a szerződésben rögzített határidőn túl állította ki a bérbeadó.)

A szerződés 16. pontja értelmében a bérbeadó a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben a bérlő a bérleti díj fizetésével, írásbeli felszólítás ellenére 3 havi késedelembe esik. Az ISK rendszeresen felszólította a bérlőt a hátralékok rendezésére, azonban a bérleti jogviszony felmondásának lehetőségével nem élt az intézmény.

Összességében megállapítható, hogy a REAC Kft. által elvégzett felújítási munkák az ISK profiljába illeszkedve készültek el. A beruházás tekintetében a szerződés rendelkezései kifejezetten a bérlőnek kedvezőek, a bérbeadói érdekek védelmét szolgáló rendelkezések hiányoznak a szerződésből, ill. egyes ilyen irányú rendelkezések még a lehetőség birtokában sem kerültek érvényesítésre.

Budapest, 2015. január „ 22 ”.


Hajdu László
polgármester

