



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. november 24-i ülésére

Tárgy: tulajdonosi hozzájárulás a 16173/4 hrsz.-ú, 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. (Toronya utca 33.) szám alatti ingatlant bérlő Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete által végzendő bérlői beruházáshoz

Előterjesztő: Czegléd Gergő alpolgármester

Előkészítette: Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Tárgyalta: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. november 23-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesületét 1989-ben alapították, működésének helyszínéül a „Táborhegyi Népház” szolgál, mely természetben a Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló, 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. (Toronya utca 33.) szám alatti ingatlan.

Az Egyesület és az Önkormányzat közötti korábbi megállapodások értelmében az Önkormányzat az Egyesület részére 1989. óta az ingatlanra a fenntartás fejében ingyenes használati jogot biztosított, a maga eszközeivel is elősegítve az Egyesület céljainak (miszerint az Óbuda-Hegyvidéken (Remete-hegy, Tábor-hegy, Testvér-hegy) lakók számára, érdeklődésüknek megfelelő, sokszínű lehetőséget teremtsen közösségi tevékenységükhöz, ezzel szorosabbá tegye a lakóhelyhez való kötődést és mindezzel a helyi közéletben való tevékeny részvételt) megvalósulását, támogatva ezzel Óbuda-Hegyvidék lakosságát. Az Önkormányzat Civil, Nemzetiségi és Kulturális Bizottsága 2020. szeptember 21-i ülésén döntött az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesületével az együttműködési megállapodás ismételt megkötéséről, annak aláírására 2020. október 2-án került sor.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról 9/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet 111. § valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) számú rendelet 21. §-a alapján 224/2020. (IX. 24.) számú határozatával hozzájárult a 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. (Toronya utca 33.) szám alatti, 16713/4 helyrajzi számú, kivett iroda, gazdasági épület, udvar művelési ágú, 1.016 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázaton kívüli, kedvezményes feltételekkel, közösségi ház funkcióval történő bérbeadásához az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete (székhely: 1037 Budapest, Toronya utca 33., adószám: 18088476-1-41, képviselő: Felcsuti László elnök) részére. A polgármester 265/2021. (III. 5.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 612/2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozatot módosítja, a bérleti szerződés ennek megfelelően került megkötésre. A szerződés aláírására 2021. június 2-á került sor, 2025. április 30-ig tartó határozott időtartamra kötött, jelenleg is hatályban van.

2022. novemberében a Bérlő az ingatlan energetikai korszerűsítését célzó dokumentációt nyújtott be a Vagyonkezelőhöz, kérve az általa – kompenzációs igény nélkül – elvégzendő munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását. Az energiaárak jelenlegi emelkedése és ezáltal az üzemeltetési és működtetési költségek ugrásszerű növekedése miatt az Egyesület az ingatlanon lévő főépület gázüzemű fűtésének hűtő/fűtő klímaberendezésekkel történő kiváltását, illetve a melléképület (gondnoki lakás) elektromos fűtésének kiépítését tervezi (a meglévő gázkazános, radiátor hőleadós rendszer megtartása mellett).

A bérleti szerződés 6.5. pontja szerint a Bérlo a Bérleményben – ideértve a telket és az azon lévő épületeket, építményeket – bármilyen jellegű átalakítást, felújítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és a munkálatok ellenértékének megtérítésére vonatkozó előzetes megállapodás birtokában végezhet. A Bérlo a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett munkálatokért térítés nem illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése szerint a PTVB előzetes véleménye alapján a Polgármester dönt a) az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatával összefüggő munkálatok – különösen átalakítás, korszerűsítés, felújítás – végzéséhez, b) önkormányzati tulajdonú ingatlant érintő színhelybejegyzéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról. Ugyanezen önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével

a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság
gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelemmel összefüggésben adja meg tulajdonosi hozzájárulását a bérlo beruházás tárgyában, tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett, ingatlan forgalmi értéke meghaladja a 150 millió Ft-ot.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) a) pontja figyelembe vételével úgy határoz, hogy

a 100%-ban önkormányzati tulajdonú **1037 Budapest, Viharhegyi út 4. (Toronya utca 33.)** szám alatti, **16713/4** helyrajzi számú, kivett iroda, gazdasági épület, udvar művelési ágú, **1.016 m²** alapterületű ingatlan tekintetében fennálló bérleti szerződés Bérloje, az **Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete** (székhely: 1037 Budapest, Toronya utca 33., adószám: 18088476-1-41, képviselő: Felcsuti László elnök) részére **megadja tulajdonosi hozzájárulását** a a bérleményben a **Bérlo által elvégzendő átalakításokhoz, mint beruházáshoz** (műszaki tartalom: az ingatlanon lévő főépület gázüzemű fűtésének hűtő/fűtő klímaberendezésekkel történő kiváltása, illetve a melléképület (gondnoki lakás) elektromos fűtésének kiépítése (a meglévő gázkazános, radiátor hőleadós rendszer megtartása mellett)), a határozat mellékeltét képező dokumentáció alapján. A beruházás feltételrendszerét a Bérbeadó és a Bérlo között kötendő külön megállapodás foglalja magába.

A tulajdonosi hozzájárulás további feltételei és kikötései:

- 1) A munkálatokat az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete saját költségén, mindennemű megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.
- 2) A hozzájárulás csupán a hivatkozott dokumentációban körülírt munkálatokra vonatkozik, ettől való bármilyen eltérés esetén az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete ismételten tartozik az Önkormányzat hozzájárulását kérni.
- 3) A beruházás során az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesületének kötelessége figyelembe venni a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletében, a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer településképinek védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletében foglalt előírásokat. Ezek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 4) A bérelt ingatlanon álló és szomszédos létesítményekben esetlegesen okozott károkat az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete köteles a munkálatok megkezdését megelőző állapotra helyreállítani, a felmerülő kártérítési igényeknek eleget tenni.
- 5) Az esetleges szakszerűtlen munkavégzésből eredő, később jelentkező károk, meghibásodások kijavításának kötelezettsége az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesületét terheli.
- 6) A munkavégzést az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete köteles úgy megszervezni, hogy az a környék lakóinak nyugalma ne zavarja, az ingatlanok rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

- 7) A keletkező törmeléket az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesületének haladéktalanul, saját költségén el kell szállíttatnia.
- 8) A munkálatokkal összefüggésben a Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete sem Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával, sem az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.-vel szemben nem léphet fel semmilyen jogcímen megtérítési, beszámítási vagy kártérítési illetőleg tulajdonjogi igényrel.
- 9) Jelen hozzájárulás a kiadás napjától számított 1 évig érvényes.

A tervezett beruházás kapcsán esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Bérlet feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

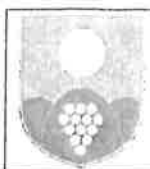
Felelős: dr. Kirchhof Attila, az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Határidő: folyamatos

Budapest, 2022. november 9.


Czegléd Gergő
alpolgármester

Melléklet:

- a Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete kérelme



ÓBUDA - HEGYVIDÉKIEK EGYESÜLETE

Alapítva: 1989

1037 Budapest, Toronya utca 33.
Telefon: +36 20-230 6994

Adószám: 18088476-1-41
egyesulet@ohegy.hu; www.ohegy.hu

Budapest Főváros III. kerület

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

dr. Kirchof Attila vezérigazgató

Kelt: 2022. november 7.

Tárgy: Óhegy Klubház – gázfogyasztás csökkentése

Tisztelt Vezérigazgató úr!

Egyesületünk által bérelt 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. (Toronya utca 33.) alatti Óhegy Klubház épületében, annak fűtési rendszerében, értéknövelő átalakítást (beruházást) szeretnénk végrehajtani a növekvő rezsiköltségek csökkentése érdekében. Bérleti szerződésünk 6.5. pontja szerint ehhez előzetes írásbeli hozzájárulásukat kérjük, valamint a munkálatok ellenértékének megtérítésére vonatkozó előzetes megállapodást kezdeményezzük.

A gáz árának növekedése arra késztetett, hogy megvizsgáljuk, miként lehetne rezsiköltségeink emelkedését minimalizálni. Jelenleg az épületnek radiátoros fűtése van, mely gázüzemű kombikazánról működik. Négy fűtési áramkör van, a nagyterem, az alsó kisterem, a felső kisterem az előtérrel és mosdókkal, valamint a kisház a gondnoki lakással. Mindegyiket külön termosztáttal tudjuk szabályozni.

Szakemberek (épületgépész tervező, klímagépész, elektromos szerelő, stb.) bevonásával több alternatíva vetődött fel, melyek közül, számításaink szerint, a következő megoldás a leggazdaságosabb, valamint megvalósítása a legkisebb költséggel jár.

A Klubház három teremébe mono split klímákat helyeznénk el, melyek nem csak a téli fűtést biztosítanák, hanem a termék nyári hűtését is, az olykor használatot korlátozó kellemetlenül magas hőmérsékletet csökkentve. Továbbá elektromos fűtésre módosítanánk a kisház a Klubház kombi kazánról működő radiátoros fűtést is. Ezzel célunk, hogy a Kisházban lévő gondnoki lakás folyamatos fűtése ne üzemeltesse feleslegesen a Klubház időszakosan szüneteltethető kombi kazánját.

A fűtési rendszer átalakításának becsült költsége árajánlatok alapján:

Klubház (GREE mono klíma, 2 db 3,5 kW, 2 db 5,3 kW, elhelyezve) br.: 2,100.- eFt

Kisház (NOBO fűtőlap 3 db 750 kW, 1250 kW, 1500 kW elhelyezve) br.: 500.- eFt

A fenti munkálatokhoz kérjük előzetes, szíves hozzájárulásukat, tisztelettel:

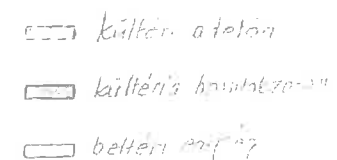
Felcsuti László
Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete
1037 Budapest, Toronya utca 33.
+36 30-230 6994

ÓBUDA - HEGYVIDÉKIEK
EGYESÜLETE
1037 Budapest, Toronya u. 33.
Adószám: 18088476-1-41

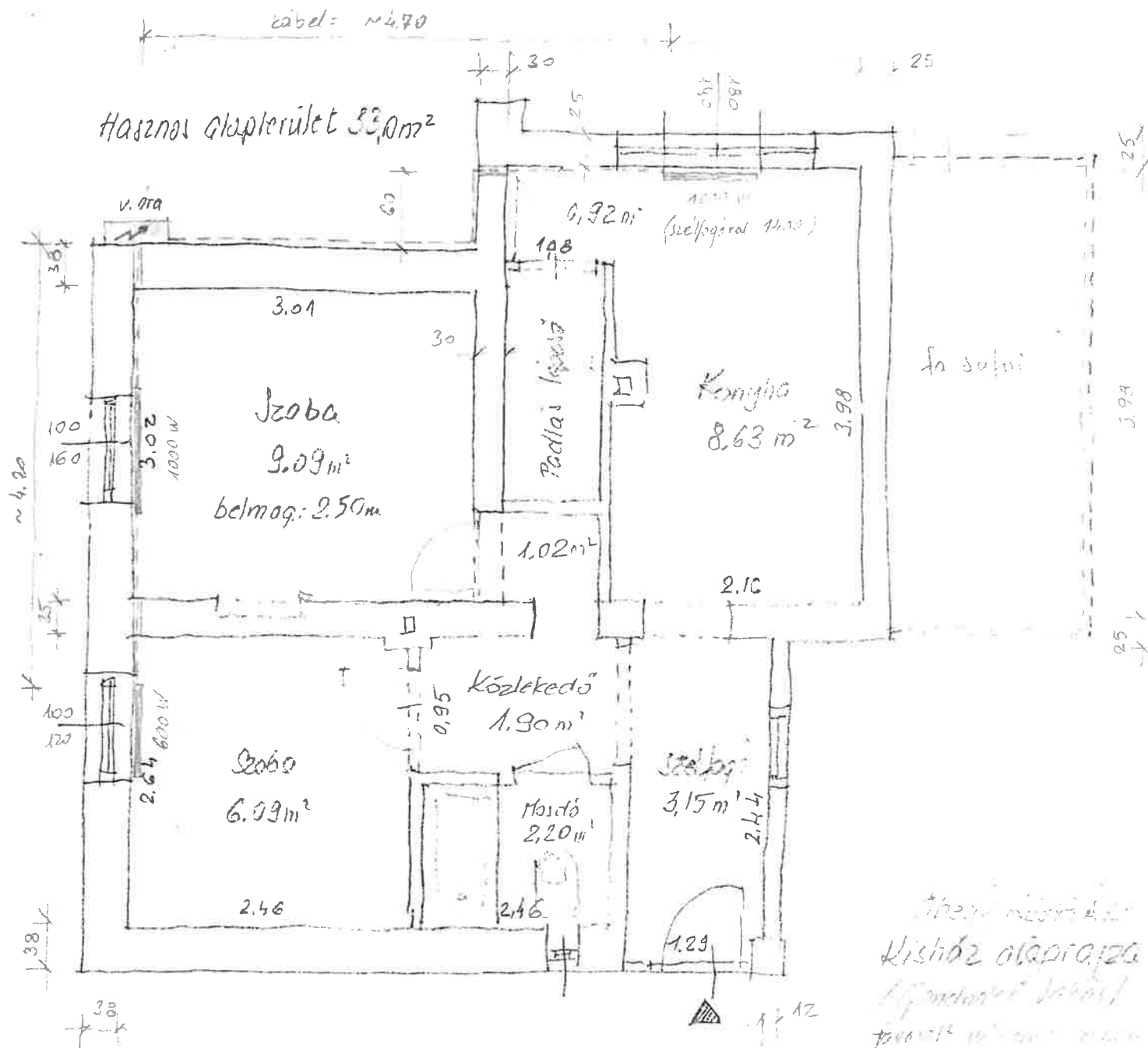
Melléklet:

Óhegy Klubház – 4 db mono klíma elhelyezésének alaprajzi vázlata

Kisház – 3 db elektromos fűtőpanel elhelyezésének alaprajzi vázlata



ÓHEGY KLUBHÁZ - kártya 2022.11.07



tervező: ...
 Kishőz alaprajza 2010
 Építész: ...
 Jelenlegi állapot