

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3. 19. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

**Tárgy: TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft. bérlő bérbeszámítási kérelme a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 6. és 14. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A **TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft.** a 2014. február 26-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/16-24** hrsz-ú, összesen **1041 m<sup>2</sup>** alapterületű, és a **Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti, 35915/0/A/38** hrsz-ú **457 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiségeknek. A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban egyéb besorolással szerepelnek. A bérlő nyilvános egyfordulós pályázat keretében vette bérbe a fenti helyiségeket színház, illetve ezzel összefüggésben lévő egyéb kulturális, vendéglátó és raktározási célokra. A bérleti szerződés megkötésekor a **TURAY IDA Színház Közhasznú Kft.** 3.695.700,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett.

A Képviselő-testület 12/2014. (II. 05.) számú határozat 2. c.) pontjában biztosította a bérbeszámítás lehetőségét a bérlő részére, és felhatalmazta a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot arra, hogy a megállapodásról a 2014. évi költségvetésben biztosított előirányzat figyelembevételével döntsön.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársa a fenti helyiségeket 2014. március 10-én adta át a **TURAY IDA Színház Közhasznú Kft.** képviselőjének. Birtokba adáskor a helyiségek megfelelő közműhálózattal, valamint elektromos mérőórával nem rendelkeztek, így a bérlő nem tudta rendeltetésnek megfelelően használni azokat.

A Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám alatti vízórás albetétekre az Önkormányzat havi közös költségfizetési kötelezettsége a

35881/0/A/16 hrsz-ú helyiség esetében:	1.890,- Ft,
35881/0/A/17 hrsz-ú helyiség esetében:	47.880,- Ft,
35881/0/A/18 hrsz-ú helyiség esetében:	118.650,- Ft,
35881/0/A/19 hrsz-ú helyiség esetében:	23.100,- Ft,
35881/0/A/20 hrsz-ú helyiség esetében:	9.240,- Ft,
35881/0/A/21 hrsz-ú helyiség esetében:	1.050,- Ft,
35881/0/A/22 hrsz-ú helyiség esetében:	3.360,- Ft,

**ÉRKEZETT**

2014 NOV 14

35881/0/A/23 hrsz-ú helyiség esetében: 1.680,- Ft,

35881/0/A/24 hrsz-ú helyiség esetében: 11.760,- Ft,

**összesen: 218.610,- Ft/hó.**

A Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám alatti vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: 76.319,- Ft/hó.

Nettó havi bérleti díj a két helyiségre: 970.000,- Ft.

A TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft. bérlő kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez, a fenti helyiségek felújításával kapcsolatban felmerülő költségek bérleti díjba történő beszámítását kérve.

A Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott költségvetés alapján az alábbi összegek bérleti díjba történő beszámítását javasolja:

**Budapest VIII. Kálvária tér 6. szám alatti színház épület:**

Bérbeadóra tartozó munkák összesen (falazat javítása, festés csövek, radiátorok mázolósa, padlóburkolása, tűzjelző rendszer kiépítése, elektromos fogadószekrény felújítása, elektromos vezetékrendszer cseréje, színpad lemezfedése, lépcső javítása, meleg víz ellátás felújítása zuhanyzóknak, fűtési rendszer kialakítása ionizációs kazánnal, mellék helyiségek teljes felújítása, redőnyök felújítása):

29.621.126,- Ft + Áfa

**Budapest VIII. Kálvária tér 14. szám alatti kellékraktár helyiség:**

Bérbeadóra tartozó munkák összesen (parketta padló kijavítása, redőnyök felújítása, mellék helyiség felújítása, elektromos hálózat felújítása, raktár fertőtlenítése, tisztasági festése):

7.360.000,- Ft + Áfa

**A két helyiségcsoport összesen:**

**Bérbeadóra tartozó munkák összesen: 36.981.126,- Ft + 9.984.904,- Ft Áfa, bruttó: 46.966.030,- Ft**

A Bérlő kérelmére 2014. május 26-án a bérleti díjfizetési kötelezettség felfüggesztésére vonatkozó megállapodás került aláírásra a 35/2013. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (1) c) pontja felhatalmazása alapján a fenti címen lévő helyiségek vonatkozásában 2014. április 01. napjától, a teljes közmű hálózat helyreállításáig (víz-csatornázási rendszer, elektromos áram), valamint a 2. helyiség ázását okozó hiba elhárításáig, továbbá az érintésvédelmi jegyzőkönyv elkészítéséig, de legkésőbb 2015. március 31. napjáig. A megállapodásban foglalt munkák 2014. szeptember 30-ra elkészültek, így a Színháznak bérleti díj 2014. október 1-től kerül előírásra.

Nyilvántartásunk szerint a TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft-nek 2014. október 30. napjáig (1 havi), azaz bruttó 1.231.900,- Ft bérleti és személyszállítási díjhátraléka van.

**Javasoljuk** a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája által javasolt, a **bérbeadót terhelő 36.981.126,- Ft + 9.984.904,- Ft Áfa (bruttó: 46.966.030,- Ft)** költség bérleti díjba történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését 48 hónapra a TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft-vel. Amennyiben kérelmező a megállapodás megkötését követően számlákkal igazolja a felújítási munkák elvégzését, és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével, havonta 770.440,- Ft + Áfa összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 199.560,- Ft + Áfa összeg a bérlőt terheli bérleti díj fizetési kötelezettségként.

## **II. A beterjesztés indoka**

A nem lakás célú helyiségek tekintetében a bérbeszámítás engedélyezéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Javasoljuk a bérbeszámításhoz történő hozzájárulást, mivel a bérlő a felújítás során növeli a helyiség értékét, a bérbeszámítási időszak letelte után bérlő a tevékenységének végzése közben hosszú távon folyamatosan fizeti a bérleti díjat, amely bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, a közös költség fizetési kötelezettség mellett.

A határozati javaslat elfogadása a 2014. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely az Önkormányzat 2014. évi költségvetésében 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen rendelkezésre áll.

## **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 41. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatokat, a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A (2) bekezdés a) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint a munkálatok elvégzésének határidejéről írásban megállapodik. Ezen paragrafus h) pontja értelmében a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámlázza a bérbeadó részére.

A Rendelet 42. § (1) bekezdése értelmében a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt térüljenek meg a bérlő számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál,

A rendelet 15. § (1) c) pontja alapján a bérbeadó szervezet az alábbi esetekben a bérleti díj fizetési kötelezettséget a bérlő kérelmére felfüggesztheti arra az időtartamra – de legfeljebb 12 hónapra –, amíg az említett akadály fennáll, ha a helyiség (helyiségcsoport) egy része a bérbeadó érdekkörében felmerült okból használhatatlan.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a fenti helyiségek bérbeszámításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## **Határozati javaslat**

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft.** által bérelt, **Budapest VIII., Kálvária tér 6. szám** alatti, **35881/0/A/16-24 hrsz-ú**, összesen **1041 m<sup>2</sup>** alapterületű, és a **Budapest VIII., Kálvária tér 14. szám** alatti, **35915/0/A/38 hrsz-ú**, **457 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás célú helyiségeknek. felújításához.
- 2.) **hozzájárul** továbbá a **TURAY IDA Színház Közhasznú Nonprofit Kft-vel** történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák falazat javítása, festés, csövek, radiátorok mázolósa, padlóburkolása, tűzjelző rendszer kiépítése, elektromos fogadószekrény felújítása, elektromos vezetékrendszer cseréje, színpad lemezfedése, lépcső javítása, meleg víz ellátás felújítása zuhanyzóknak, fűtési rendszer kialakítása ionizációs kazánnal, mellékhelyiségek teljes felújítása, redőnyök felújítása, parketta padló kijavítása, raktár fertőtlenítése, tisztasági festése) költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 48 hónap alatt, 36.981.126,- Ft + Áfa (bruttó: 46.966.030,- Ft) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.
- 3.) a bérbeszámítási megállapodás megkötése előtt a bérlő köteles a fennálló hátralékát kiegyenlíteni, vagy arra részletfizetési megállapodást megkötöni.
- 4.) felkéri a Kisfalu Kft-t a bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. december 17.

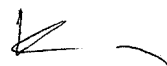
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. november 11.

Tisztelettel:



**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

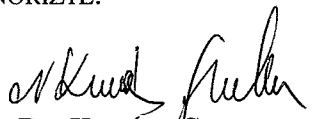
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2014 NOV 13.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE