

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

56  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-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 helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozgonyi Mariann referens

A napirendet nyilvános 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 a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/16-24 hrsz.-ú, összesen 1041 m<sup>2</sup> alapterületű, és a Budapest VIII. kerület, 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 egyéb kulturális, vendéglátó és raktározási célokra.**

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

35881/0/A/16 hrsz.-ú helyiség esetében:	1.980,- Ft,
35881/0/A/17 hrsz.-ú helyiség esetében:	50.160,- Ft,
35881/0/A/18 hrsz.-ú helyiség esetében:	124.300,- Ft,
35881/0/A/19 hrsz.-ú helyiség esetében:	24.200,- Ft,
35881/0/A/20 hrsz.-ú helyiség esetében:	9.680,- Ft,
35881/0/A/21 hrsz.-ú helyiség esetében:	1.100,- Ft,
35881/0/A/22 hrsz.-ú helyiség esetében:	3.520,- Ft,
35881/0/A/23 hrsz.-ú helyiség esetében:	1.760,- Ft,
35881/0/A/24 hrsz.-ú helyiség esetében:	12.320,- Ft,
<b>összesen:</b>	<b>229.020,- Ft/hó</b>

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

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 Bizottság a 1185/2014. (XI. 17.) számú határozatában hozzájárult a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a bérlővel 36.981.126,- Ft + 9.984.904,- Ft ÁFA, bruttó: 46.966.030,- Ft összegben. A megállapodást a bérlő 2014. november 19-én aláírta, a felújítás összege a bérleti díjába pedig 2014. december 1-től kerül beszámításra.

A bérleti díj a 35881/0/A/16-24 hrsz.-ú helyiségekre a bérbeszámítással 117.541,- Ft + ÁFA, a 35915/0/A/38 hrsz.-ú helyiségre a bérbeszámítással 82.019,- Ft + ÁFA.

Nyilvántartásunk szerint a Turay Ida Színház Közhasznú Nonprofit Kft.-nek 2015. október 31. napjáig a tárgyi helyiségek kapcsán lejárt határidejű bérleti, közüzemi és külön szolgáltatási díjhátraléka nincs.

A Turay Ida Színház Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 6.; adószám: 21190663-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-980209; képviseli: Darvasi Ilona Cecília ügyvezető) a helyiségek használhatósága érdekében a fűtésrendszer kialakítására és szerelésére, a pince felújítására, a légtechnikai szerelési munkálatokra újabb bérbeszámítási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, és csatolta az árajánlatát.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája a beadott árajánlat alapján bruttó 6.190.193,- Ft (nettó 4.874.168,- Ft + 1.316.025,- Ft ÁFA) összeg elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés alapján:

Bérbeadóra tartozó munkák:

Fűtés és lefolyó szerelési munkák	604.168,- Ft
Pince felújítási munkálatai (szigetelés, betonozás)	1.550.000,- Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2.154.168,- Ft</b>

Értéknövelő beruházás:

Légtechnikai szerelési munkálatok	2.720.000,- Ft
<b>Mindösszesen:</b>	<b>4.874.168,- Ft + ÁFA</b>

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével havonta 101.545,- Ft + ÁFA összegben számolható el a felújítási költség, a fennmaradó 98.015,- Ft + ÁFA összeg a bérlőt terheli bérleti díj fizetési kötelezettségként.

**Javasoljuk** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája által javasolt, a bérbeadót terhelő bruttó 6.190.193,- Ft (4.874.168,- Ft + 1.316.025,- Ft ÁFA) felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámítását, és a bérbeszámítási megállapodás megkötését a Turay Ida Színház Közhasznú Nonprofit Kft.-vel, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Önkormányzati Házkezelő Iroda leigazolja a teljesítést.

## II. A betérjesztés indoka

A nem lakás célú helyiség 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 elvégzi a bérbeadóra vonatkozó felújítási munkákat is, 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 2016. évi bérleti díj bevételt negatívan, a bérbeszámítási időszak leteltét követően pozitívan befolyásolja.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel, amely rendelkezésre áll az Önkormányzat 2015. évi költségvetésben a 11602 – Helyiség bérleti díj bérbeszámítás címen a következők szerint. Az éves 65.000.000,- Ft keretből még 2.737.302,- Ft tekintetében nem volt bizottsági döntés szabadon felhasználható. 3.704.588,- Ft összeg tekintetében a Haci-Peyker Kft. részére a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 973/2015. (IX. 21.) számú határozatában engedélyezett bérbeszámítást, de a bérlő a bérbeszámítás lehetőségével nem élt, a bérleti szerződését 2015. november 26. napjával felmondta, ezért a döntésben szereplő bruttó 3.704.588,- Ft felszabadult. A jelenleg felhasználható szabad pénzmaradvány 6.441.890,- Ft, ami az előterjesztésben szereplő bérbeszámítás fedezetét biztosítja.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (továbbiakban: Kt.-határozat) 31. pontja értelmében a bérleti díj mértékéről, és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló szervezete dönt.

A Kt.-határozat 34. pontja szerint a bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A Kt.-határozat 39. pontja 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 – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat**

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

- 1.) hozzájárul a Turay Ida Színház Közhasznú Nonprofit Kft. által bérelt, Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 6. szám alatti, 35881/0/A/16-24 hrsz.-ú, összesen 1041 m<sup>2</sup> alapterületű, és a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 14. szám alatti, 35915/0/A/38 hrsz.-ú, 457 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú önkormányzati tulajdonú, egyéb besorolású ingatlanok felújításához.**



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. december 14.

2.) **hozzájárul** továbbá a **Turay Ida Színház Közhasznú Nonprofit Kft.-vel** az. 1.) pont szerinti helyiségek tekintetében történő bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez, és a bérbeadóra tartozó felújítási munkák költségének bérleti díjba történő bérbeszámításhoz 48 hónap alatt 4.874.168,- Ft + 1.316.025,- Ft ÁFA (bruttó 6.190.193,- Ft) összegben. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. december 14.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a 2.) pont szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2016. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. december 7.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZGONYI MARIANN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

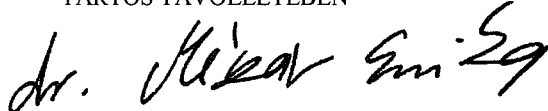
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

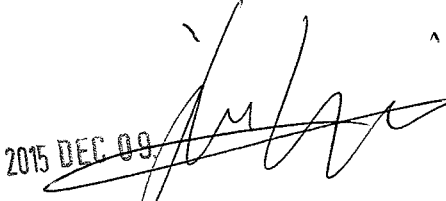
2015 DEC 09

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ  
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



2015 DEC 09

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE