

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/2

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. április 13.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Magyar Állami Operaházzal kapcsolatos döntések meghozatalára

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.,  
HUMÁNSZOLGÁLTATÁSI ÜGYOSZTÁLY *su*

KÉSZÍTETTE: DR. HORVÁTH ORSOLYA IRODAVEZETŐ, RÓKUSFALVY-BODOR GERGELY  
ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *2017.04.13.*

JOGI KONTROLL: *md*

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Danada-Rimán Edina*  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7. szám alatti, 34594/0/A/1 helyrajzi számú, 566 m<sup>2</sup> alapterületű, pinceszinti, alagsori és földszinti, továbbá a 34594/0/B/1 helyrajzi számú 91 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti és I. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport (a továbbiakban: Ingatlanok). Az Ingatlanok 2016. április 29-én kerültek birtokbavételre, az ingatlan-nyilvántartásban „egyéb” és „étterem” besorolással szerepelnek. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint az Ingatlanok közepes állapotúak, felújítást igényelnek, (3) műszaki besorolásúak, rendeltetésszerű használatra csak együtt alkalmasak, tekintettel arra, hogy a közmű kialakításuk közös. A fenti Ingatlanok bérbevételére a birtokbavételük óta nem volt érdeklődés.

A Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7. szám alatti, 34594/0/A/1 helyrajzi számú, vízórás helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 101.660,-Ft/hó, a

ÉRKEZETT

2017. APR. 05. 19<sup>00</sup>64

1

*Handwritten signature*

34594/0/B/1 helyrajzi számú, vízórás helyiségre pedig 25.116,-Ft/hó. Az **Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége összesen 126.776,- Ft.**

2. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, mely az ingatlan-nyilvántartásban „egyéb” besorolással szerepel. Az ingatlan kizárólag a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 helyrajzi számú, 756 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből közelíthető meg**, mely utcai bejáratú, földszinti és pincészeti résszel rendelkezik. Kizárólag ebből a helyiségből közelíthető meg a **36764/0/A/3 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**. A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban „üzlet” besorolással szerepelnek.

A helyiségek birtokbavételére 2014. január 15-én került sor. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiségek jó állapotúak, (4) műszaki besorolásúak, rendeltetésszerű használatra csak együtt alkalmasak, tekintettel arra, hogy műszakilag egyesítésre kerültek korábban és a közmű kialakítás is közös. A közös közművek, valamint a helyiségek műszaki egyesítése miatt kizárólag az együttes bérbeadás lehetséges.

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, vízóra nélküli helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 58.820,-Ft/hó, az Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 helyrajzi számú vízórás helyiségre a 40.824,-Ft/hó célbefizetéssel együtt 161.028,-Ft/hó, a 36764/0/A/3 helyrajzi számú, vízóra nélküli helyiségre pedig az 1.512,-Ft/hó célbefizetéssel együtt 7.924,-Ft/hó. Az **Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége összesen 227.772,- Ft/hó.**

A Képviselő- testület 2016. évben két alkalommal határozatot hozott a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. és az Üllői út 18. szám alatti helyiségek bérbeadására történő nyilvános pályázat kiírásáról. A pályázat mindkét alkalommal érvényesen, de – pályázatot benyújtó hiányában – eredménytelenül zárult. Ezt követően a Képviselő-testület 234/2016. (XII. 01.) számú határozatában döntött a helyiségek nyilvános pályázaton történő értékesítéséről. Az értékesítésre kiírt pályázatra sem érkezett ajánlat, így az is eredménytelenül zárult.

A Magyar Állami Operaház (rövidített neve: MÁO, székhely: 1061 Budapest, Andrassy út 22.; Alapító okirat száma: 13063/2016.) az Önkormányzaton keresztül megkereséssel élt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, az Operaház korszerűsítése, felújítása idejére kiköltöztetésre kerülő női és férfi varroda és jelmeztár elhelyezésére alkalmas kerületi, önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatban. A JGK Zrt. által felajánlott helyiségek közül választották ki a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7. és az Üllői út 16/B., valamint az Üllői út 18. szám alatt elhelyezkedő üres önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségeket.

A **Fiumei út 7. szám** alatti önkormányzati tulajdonú helyiségekbe női- és férfi varrodát szeretnének elhelyezni, mivel az közel van az Erkel Színházhoz és a Kenyérmező utcai varrodájukhoz, amely jelentősen segítené a hatékony munkavégzést, valamint a ruhapróbára érkező művészek számára is kényelmes megoldást jelentene.

Az **Üllői út 16/B. és 18. szám** alatti önkormányzati tulajdonú helyiségek alkalmasak raktározás céljára, a jelmeztárunk nagy részét itt szeretnék elhelyezni, mivel a jelmezállomány jelentős értéket képvisel, így ezek raktározásához biztonságos, szellőztethető, temperált helyiséget kell biztosítani, amelyet a kiválasztott ingatlan kiépítettsége biztosítani tud.

Az Avant.Immo Kft. által 2017. március 24-én készített és Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. március 28-án jóváhagyott értékbecslés szerint a **Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7. szám** alatti, **34594/0/A/1 helyrajzi számú (122.370.000,-Ft)** és **34594/0/B/1 helyrajzi számú (18.420.000,-Ft)** Ingatlan forgalmi értéke összesen: **140.790.000,- Ft.**

Az Avant.Immo Kft. által 2017. március 23-án készített Gódor László független ingatlanforgalmi szakértő által 2017. március 28-án jóváhagyott értékbecslés szerint a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti 36763/0/A/48. helyrajzi számú, és az Üllői út 18. szám alatti 36764/0/A/1 helyrajzi számú és 36764/0/A/3 helyrajzi számú** Ingatlanok forgalmi értéke: **198.970.000,- Ft.**

A MÁO az államháztartásról szóló 2011.évi CXCV. törvény értelmében költségvetési szerv, amely részére - a hivatkozott jogszabály, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján - önkormányzati helyiség ingyenes használatba adható versenyeztetési eljárás mellőzésével.

A fentebb leírtakra figyelemmel a MÁO felújításának idejére az Önkormányzat a közfeladat ellátásához szükséges infrastruktúra (varroda, jelmeztár elhelyezése) biztosítása céljából ingyenesen adhatja használatba a tulajdonában álló helyiségeket. A fenti, nem lakás céljára szolgáló helyiségek átmeneti időre a MÁO részére történő használatba adásával az Önkormányzat olyan helyiségeket tudna a közfeladat ellátása céljából hasznosítani, melyekre hosszabb idő óta nincs már érdeklődés, így azok feltehetően továbbra is üresen állnának.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a fenti ingatlanok MÁO részére történő, 2017. június 1. napjától az Operaház felújításának befejezéséig tartó ingyenes használatba adásához.

3. A Magyar Állami Operaház Erkel Színháza felajánlást tett a VIII. kerületi lakosok részére az alábbiak szerint:

2017. június 30-ig az előre megadott 4 előadásra szóló bármely kategóriájú bérletet a kerületi lakosság 1.600,- Ft-os áron (eredeti ár kategóriánként: 21.840,- Ft; 17.600,- Ft; 9.120,- Ft; 4.560,- Ft), a 3 megadott előadásra szóló bármely kategóriájú bérletet pedig 1.200,- Ft-os áron (eredeti ár kategóriánként: 16.080,- Ft; 12.960,- Ft; 6.720,- Ft; 3.360,- Ft) vásárolhatja meg. Az Erkel Színház által előre meghatározott 14 előadásra a hivatalos jegyeladás (2017. július 1.) előtt kedvezményes 500,- Ft-os áron (eredeti ár: 7.200,- Ft) válthatják meg jegyeiket. Alkalmi 50%-os kedvezményt biztosítanak a napi belépőjegy árából az általuk megjelölt előadásokra.

A jogosultság ellenőrzése a lakcímkártya bemutatásával történik, a színház pénztárában.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításához a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

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

Az ingyenes használatba adás esetén a MÁO gondoskodik arról, hogy a helyiségek esetében ne történjen további állagromlás az üresen állás következtében, valamint a közös költséget és a közüzemi díjakat is a MÁO fizetné.

A határozati javaslat elfogadása az Önkormányzat 2017. évi kiadásait kedvezően befolyásolja, tekintettel a MÁO felajánlására a közös költség és a közüzemi díjak fizetésére vonatkozóan.

A helyiség hasznosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § a) pontja szerint a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalában.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdés 1. pontja szerint mellőzhető a versenyeztetés, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV törvény 7. § (1) bekezdése értelmében a költségvetési szerv jogszabályban vagy alapító okiratban meghatározott közfeladat ellátására létrejött jogi személy.

A MÁO Alapító okiratának 3.1. pontja szerint a költségvetési szerv közfeladata: zeneművészet működtetése és táncművészet működtetése elnevezésű közfeladatok ellátása az előadó-művészeti szervezetek támogatásáról és sajátos foglalkoztatási szabályairól szóló 2008. évi XCIX. törvény alapján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Fiumei út 7. szám alatti, 34594/0/A/1 helyrajzi számú, 566 m<sup>2</sup> alapterületű, pinceszinti, alagsori és földszinti, továbbá a 34594/0/B/1 helyrajzi számú 91 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti és I. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport ingyenes használatba adásához a Magyar Állami Operaház részére 2017. június 01. napjától határozott időre, feltétel bekövetkeztéig, a felújított épület hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadásának napjáig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig, zeneművészet működtetése és táncművészet működtetése elnevezésű közfeladatok ellátásának elősegítése érdekében.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2017. június 01.

- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám alatti, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, 118 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, továbbá az Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti 756 m<sup>2</sup> alapterületű és a kizárólag ebből a helyiségből megközelíthető 36764/0/A/3 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport ingyenes használatba adásához a Magyar Állami Operaház részére 2017. június 01. napjától határozott időre, feltétel bekövetkeztéig, a felújított épület hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadásának napjáig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig, zeneművészet működtetése és táncművészet működtetése elnevezésű közfeladatok ellátásának elősegítése érdekében.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2017. június 01.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) és 2.) pontja szerinti használati megállapodások megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2017. június 01.

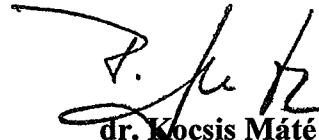
- 4.) a) elfogadja a Magyar Állami Operaház Erkel Színházának felajánlását, mely szerint a Színház által meghatározott előadásokra a VIII. kerületi lakóhellyel rendelkezők részére kedvezményes jegy- és bérletárat biztosít.

b) elfogadja a Magyar Állami Operaház felajánlását a határozat szerinti helyiségek tekintetében a mindenkori közös költség és közüzemi díjak megfizetésére vonatkozóan a használat idejére.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2017. június 01.

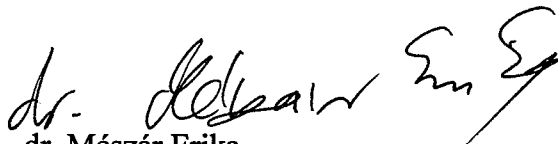
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: 1.)-3.), 4.)b) pont esetében Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 4.)a) pont esetében Humánszolgáltatási Ügyosztály

Budapest, 2017. április 05.



dr. Kocsis Máté  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:  
Danada-Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika  
aljegyző

2017 APR 05.