



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/3

|                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Előterjesztő:</b> Kovács Barbara igazgatóság elnöke                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| A képviselő-testületi ülés időpontja: 2018. november 29.                                                                                                                                                                                                       | ..... sz. napirend                  |
| <b>Tárgy:</b> A Magyar Állami Operaház által használt helyiségek szerződés módosítása                                                                                                                                                                          |                                     |
| A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.                                                                                                                                                        |                                     |
| ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.<br>KÉSZÍTETTE: NOVÁCKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS<br>PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:<br>JOGI KONTROLL:<br>BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:<br><br>DANADA-RIMÁN EDINA<br>JEGYZŐ |                                     |
| Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi                                                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            |
| Társasházi Pályázatok Elbíráló Ideiglenes Bizottság véleményezi                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>            |
| Smart City Ideiglenes Bizottság véleményezi                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            |
| <u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u><br>A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.                                                                                                |                                     |

Tisztelt Képviselő-testület!

## 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

ELŐTERJESZTÉS

2018 NOV. 21. 16:34

1. J. W.

m<sup>2</sup> alapterületű földszinti és I. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport (a továbbiakban: Ingatlanok), amelyek az ingatlan-nyilvántartásban „egyéb” és „étterem” besorolással szerepelnek.

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, amely 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, amely utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti résszel rendelkezik. Továbbá 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 is. A helyiségek az ingatlan-nyilvántartásban „üzlet” besorolással szerepelnek.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 93/2017. (IV. 13.) számú határozatában döntött a helyiségeknek a használatba vevő részére történő ingyenes használatba adásáról. A használatba adás időtartama 2017. július 1. napjától határozott időre, feltétel bekövetkeztéig, a Magyar Állami Operaház (továbbiakban: Operaház) felújított épületének hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadása napjáig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig terjed.

A használati szerződést a fenti ingatlanok tekintetében 2017. július 06. napjával írták alá a szerződő felek, a helyiségek birtokbaadására 2017. július 12-én került sor.

A Magyar Állami Operaház (rövidített neve: MÁO, székhely: 1061 Budapest, Andrássy út 22.; Alapító okirat száma: 13063/2016.) 2018. 09. 06-án megkereséssel élt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, a fenti használati megállapodás határidejének meghosszabbítása kapcsán. A **Fiumei út 7.** szám alatti helyiségcsoport vonatkozásában **2019. október 31. napjáig**, az **Üllői út 16/B.** és **Üllői út 18.** szám alatti helyiségek tekintetében **2019. december 31. napjáig**, tekintettel arra, hogy az Operaház felújítási munkálatai elhúzódnak, mely késedelem az elhelyezett varroda és kellékraktár visszaköltözésére is kihatással bír.

Nyilvántartásunk szerint az Operaháznak 2018. október 31. napjáig lejárt határidejű tartozása nincs. Az Operaház a használati szerződés megkötése előtt óvadékot nem fizetett, és közjegyzői okiratba foglalási kötelezettsége sem volt.

Javasoljuk a 2017. július 06-án kötött használati szerződés 5. pontjának módosítását az alábbiak szerint, a Helyiség használati szerződés egyéb pontjainak változatlanul hagyása mellett:

Hatályos szöveg:

„A használatba adó az 1./ pontban meghatározott helyiségeket határozott időre, feltétel bekövetkeztéig adja használatba a használatba vevőnek.

A használati jogviszony kezdete: a szerződés aláírásától, tervezetten 2017. július 1. napja

A használati jogviszony vége: A jelen szerződés szerinti használati jogviszony azon a napon szűnik meg, amely napon a Magyar Állami Operaház felújított épületének hatósági használatba vételi engedélye jogerőre emelkedik, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadása napján, de legkésőbb 2018. december 31. napján. Használatba vevő a jelen feltétel bekövetkeztét követő 30 napon belül köteles a helyiségeket a 31. pont szerint használatba adó birtokába visszaadni.”

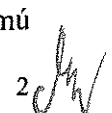
Új szöveg:

A használatba adó az 1./ pontban meghatározott helyiségeket határozott időre, feltétel bekövetkeztéig adja használatba a használatba vevőnek.

A használati jogviszony kezdete: a szerződés aláírásától, tervezetten 2017. július 1. napja

A használati jogviszony vége:

- 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

2. 

91 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti és I. emeleti nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport tekintetében a Magyar Állami Operaház felújított épületének hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadása napjáig, de legkésőbb 2019. október 31. napja.

- 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, és a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 helyrajzi számú, 756 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tekintetében a Magyar Állami Operaház felújított épületének hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadása napjáig, de legkésőbb 2019. december 31. napja.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati megállapodásának módosításához a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése szükséges, amely döntés meghozatalára az ingyenes használatba adásra tekintettel a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

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

A határozati javaslat elfogadása az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét nem befolyásolja.

A helyiség hasznosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogsabályi 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 500 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 közfadata: 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlanokra vonatkozó a használati szerződés hosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.



## Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Magyar Állami Operaházzal 2017. július 06-án kötött Helyiség használati szerződés 5. pontját módosítja a Helyiség használati szerződés egyéb pontjainak változatlanul hagyása mellett. Az 5. pont eredeti szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

A használatba adó az 1./ pontban meghatározott helyiségeket határozott időre, feltétel bekövetkeztéig adja használatba a használatba vevőnek.

A használati jogviszony kezdete: a szerződés aláírásától, tervezetten 2017. július 1. napja

A használati jogviszony vége:

- 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 tekintetében a Magyar Állami Operaház felújított épületének hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadása napjáig, de legkésőbb **2019. október 31. napjáig**. Amennyiben a Magyar Állami Operaház felújítási munkálatai a használati jogviszony lejártá előtt elkészülnek, úgy a helyiséget Önkormányzat részére, a felújítási munkálatok átvételét követő 15 napon belül birtokbaadni köteles.
- 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 és a Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 helyrajzi számú, 756 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tekintetében a Magyar Állami Operaház felújított épületének hatósági használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, ennek hiányában a felújítást megtestesítő építési munkálatok teljes egészének műszaki átadása napjáig, de legkésőbb **2019. december 31. napjáig**. Amennyiben a Magyar Állami Operaház felújítási munkálatai a használati jogviszony lejártá előtt elkészülnek, úgy a helyiséget Önkormányzat részére, a felújítási munkálatok átvételét követő 15 napon belül birtokbaadni köteles.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 29.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, a Helyiséghasználati szerződés módosítására az 1.) pontban foglaltak szerint.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2018. november 19.

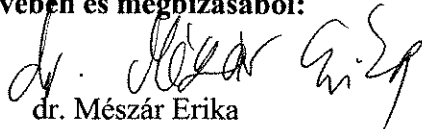
  
**Kovács Barbara**  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és meghízásából:

  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

