

## BESZÁMOLÓ

*a Veszprém, Deák Ferenc utca 13. szám alatti, 304/2. helyrajzi számú ingatlanon, illetve épületkomplexumban, mint bérleményben, a 2024-es évben végzett tevékenységről.*



*Veszprém, 2025. március 24.*



Lamos Péter  
Veszprém 2030 Kft.  
ügyvezető

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat, Bérbeadó) és a Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő Kft. (továbbiakban: Veszprém 2030 Kft., Bérelő) 2022. július 11-én bérleti szerződést (továbbiakban: Szerződés) kötött a Veszprém, Deák Ferenc utca 13. szám alatti, 304/2. helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló épületkomplexumban létesülő:

1. nettó 480 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, Bábszínház funkciót is magába foglaló foglalkoztató és művészeti fejlesztő központ épület;
2. nettó 248m<sup>2</sup> alapterületű, Bejárati épület;
3. nettó 177 m<sup>2</sup> alapterületű Kiállítótér épület;
4. nettó 123 m<sup>2</sup> alapterületű Kávézó épület;
5. Közösségi tér;
6. nettó 130 m<sup>2</sup> alapterületű Gyerekfoglalkoztató épület;

bérletére vonatkozóan.

A Szerződés 2022. július 18-án lépett hatályba, a bérlet időtartama a birtokbaadástól számított 15 év, a bérleti díj összege havi nettó 230.000.-Ft, azaz havi bruttó 292.100.-Ft összegben került meghatározásra. A bérleti szerződés aláírásakor a fejlesztés megvalósítása, a kivitelezési tevékenység folyamatban volt. A Veszprém 2030 Kft. 2023. augusztus 31-ig került birtokba, az önkormányzat ekkor adta át az ingatlant és az azon megvalósított épületállományt.

**A Bérleményt a Veszprém 2030 Kft. 2024. január 1. – 2024. december 31. időszakban az alábbiak szerint hasznosította:**

Általánosságban:

A Veszprém 2030 Kft. mind az épületek, mind az ingatlan vonatkozásában továbbra is segítséget nyújtott a beruházó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának munkájához a garanciális javítások elvégzése érdekében. Üzemeltetés során a problémák feltárásra kerültek, és azok megoldásának érdekében együttműködtünk a kivitelezőkkel. Azon túl, hogy ezen problémákat rögzítjük, jelezzük, a javítási munkafolyamatokat végigkísérjük és biztosítjuk a létesítmények üzemképes működését is.

- Multifunkciós Rendezvényközpont

A Bábszínház funkciót is magába foglaló foglalkoztató és művészeti fejlesztő központ épületét (1.) és a Bejárati épületet (2.) azok átjárhatóságára tekintettel, a hasznosíthatóság szempontjából a Bérelő, azaz a Veszprém 2030 Kft. egy épületként kezeli, a továbbiakban Multifunkciós Rendezvényközpontnak nevezzük.

A Szerződés 3.2 pontja szerint Bérelő kötelezettséget vállalt arra, hogy a Bérleményt bábszínházi foglalkozások megtartása; a gyermekek korai fejlesztését és a kulturális, művészeti eszközökkel való nevelés támogatása; illetve az ilyen irányú készségeiknek a gondozását, egyéni és csoportos



fejlesztését célzó tevékenységek, kulturális és szolgáltató funkciók érdekében használja, illetve hasznosítja tovább. Bérló ezen kötelezettség teljesítése érdekében élt a Szerződés 3.7. pontjában meghatározott jogával és a Multifunkciós Rendezvényközpont továbbhasznosítása céljából nyilvános, átlátható és megkülönböztetés-mentes pályázatot hirdetett. Sikeres pályázati eljárást követően 2024. január 8-án a Kabóca Bábszínházzal kötöttünk bérleti szerződést 2024. január 1-től 2024. december 31-ig tartó időszakra, a bérleti díj havi nettó 195.000.-Ft + ÁFA, azaz havi bruttó 247.650.-Ft összegben került meghatározásra.

- **Kiállítótér**

A Kiállítótér épületét (3.) a Veszprém 2030 Kft. üzemeltette. Nyitvatartási időben térítésmentesen biztosítottuk a kiállítás elérhetőségét a látogatók számára.

- **Kávézó és Gyerekfoglalkoztató**

A Szerződés 3.7. pontja alapján Bérló nyilvános, átlátható és megkülönböztetés-mentes pályázatot hirdetett a kávézó (4.) és gyerekfoglalkoztató (6.) épület bérbeadására is. Ennek eredményeként Bérló és a Dolce Villa Hungary Kft. között 2023. augusztus 30-án 3 évig tartó határozott idejű bérleti szerződés jött létre, melyben a felek havi nettó 580.000.-Ft + ÁFA, azaz havi bruttó 736.600.-Ft összegű bérleti díjban állapodtak meg.

2024. őszén, egy éves üzemeltői tapasztalatból kiindulva újragondoltuk az addigi bérleti konstrukciókat, melynek nyomán kezdeményezésre került a Bérló és a Dolce Villa Hungary Kft. között a kávézó és gyerekfoglalkoztató épületére megkötött bérleti szerződés 2024. december 31. nappal történő megszüntetése.

2024. október 18-án mind a Kávézó épületére, mind a Multifunkciós Rendezvényközpont – Kiállítótér - Gyerekfoglalkoztató épületegyüttesre vonatkozóan 2025. január 1-től 2027. december 31-ig tartó időszakban bérlet útján történő hasznosítására új, nyilvános, átlátható és megkülönböztetés-mentes pályázat került kiírásra a Bérló részéről a Szerződés 3.7. pontja alapján.

A pályázati eljárás mindkét esetben sikeresen zárult, így még 2024. decemberében bérleti szerződést kötöttünk a Kabóca Bábszínházzal a nevezett épületegyüttesre, valamint a Dolce Villa Hungary Kft.-vel már kizárólag a kávézó épületére.

**Összefoglalás:**

**az ingatlanon meglévő épületállomány kivétel nélkül rendeltetésének és a Szerződésben foglaltaknak megfelelően használatban van és üzemel. Az épületek garanciális hibáinak javítása folyamatos.**

**Az ingatlan üzemeltetését a továbbhasznosításból eredő bérleti díjak fedezik a jövőben, abból felújítási alap is létrehozható a nem garanciális jellegű problémák megoldására.**