



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 180/2018.

## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület  
2018. október 25-i ülésére

**Tárgy:** Palantír Film Vizuális Antropológiai Alapítvány által bérelt helyiségekben a bérleti jogviszony időtartama alatt elvégzett értéknövelő beruházások megtérítése

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági Bizottság 2018. 10. 24.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Világos István s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

A döntéshez egyszerű minősített 

X

 többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

igen 

X

  
nem 


**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

X

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**


**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**


## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 50/2007. (II.07.) sz. határozatával bírálta el a Budapest IX. Ráday u. 18. fszt. III., IV., V. sz. alatti helyiségek kulturális célú hasznosítására kiírt pályázatot, és a Palantír Film Vizuális Antropológiai Alapítványt nyertessé nyilvánította. A határozat alapján fenti helyiségekre vonatkozóan 2007. március 1. napjától 2017. június 31-ig szóló határozott idejű bérleti szerződést kötöttünk az Alapítvánnyal.

Bérlő 2013. decemberében kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben a fszt. III. sz. alatti helyiség visszaadását felajánlva kérte a fszt. IV. és fszt. V. sz. alatti helyiségek bérleti szerződésének 2018. január 31-ig történő meghosszabbítását. Kérelmét a Képviselő-testület 31/2014. (II.13.) sz. határozatával támogatta.

A szervezet a helyiségekre vonatkozóan kérte bérleti szerződése meghosszabbítását, azonban – tekintettel arra, hogy az ingatlanok forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja – erre nincs jogszabályi lehetőség. Az Alapítvány a bérleti jogviszony megszűnését követően a helyiségeket nem adta vissza az önkormányzatnak és jelezte, hogy az ingatlanokban a bérleti jogviszony időszakában általa elvégzett nagy értékű belsőépítészeti és műszaki beruházások megtérítését kéri. Az elvégzett beruházások megtérítésére vonatkozóan előzetes megállapodás nem született.

Az értéknövelő beruházások értékének megállapítása céljából külső szakértővel értékelési szakvéleményt készítettünk.

Az Önkormányzat által felkért szakértő az ingatlanban történt helyszíni szemlét követően készített szakvéleménye szerint, a helyiségben elvégzett értéknövelő beruházások az alábbiak szerint vehetők figyelembe:

### **Budapest IX. Ráday u. 18. fszt. IV.**

<b>Eszköz megnevezése</b>	<b>Üzembe helyezés dátuma</b>	<b>Aktuális piaci érték (Ft, ÁFA nélkül)</b>
Galéria (moziterem-vetítő)	2008-2010	855.000
Galéria (iroda)	2008-2010	727.000
Galéria (felső galéria)	2008-2010	143.000
Hangáteresztő, feszített mozivászon függönnyel	2008-2010	214.000
Moziterem leválasztás/hangszigetelő, részben mobil falszerkezetek	2008-2010	233.000
Kávézó gerendasor (4 gerenda, 8 spotlámpa, 4 hangszóró)	2008-2010	0
Épített bárpult (mosogató, 70 l-es villanybojler, beépített tároló)	2008-2010	170.000
Padlóburkolat	2008-2010	296.000
Gépészet (világítás, hangosítás, számítógépes hálózat, riasztórendszer)	2008-2010	584.000
Összesen:		3.222.000
<b>Amortizációval csökkentett, figyelembe vehető jelenlegi érték (Ft)</b>		<b>3.200.000</b>

A helyiségben végzett beruházások az ingatlan értékét növelik, kibontásuk, leszerelésük nem lenne célszerű, ezért javasolt azok megtartása.

**Budapest IX. Ráday u. 18. fszt. V.**

Munka megnevezése	Üzembe helyezés dátuma	Aktuális piaci érték (Ft, ÁFA nélkül)
Lépcső	2008-2010	190.000
Galéria válaszfalak	2008-2010	128.000
Műemlék ablakok	2008-2010	0
Vakolat javítás, festés	2008-2010	0
Padlóburkolat	2008-2010	136.000
Gépészet	2008-2010	188.000
Földszinti ajtó	2008-2010	0
Összesen:		642.000
<b>Amortizációval csökkentett, figyelembe vehető jelenlegi érték (Ft)</b>		<b>640.000</b>

A helyiségben végzett beruházások az ingatlan értékét növelik, kibontásuk, leszerelésük nem lenne célszerű, és műszakilag sem lenne megoldható, ezért javasolt azok megtartása.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat és az Alapítvány között létrejött szerződésre az annak megkötésekor hatályos korábbi Ptk. (1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről) szabályai vonatkoznak és a felek között előzetesen nem jött létre kifejezett megállapodás az értéknövelő beruházások kifizetésére, így jelen esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályait kell alkalmazni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény szerint:

*„361. § (1) Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.  
363. § (2) Ha a vagyoni előnyt természetben visszaszolgáltatni nem lehet, értékét kell megtéríteni.*

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) önkormányzati rendeletének 8. § (3) bekezdése, valamint a 3. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a kérelem elbírálásáról a Polgármester dönt.

3. § (1) bekezdés g.):

*„egyéb tulajdonosi jogok gyakorlása különösen: döntés társasház alapításáról, társasházi alapító okirat módosításáról, társasházi alapító okirat aláírása, építési (bontási) használatbavételi engedélyhez tulajdonosi hozzájárulás megadása, közüzemi szerződések megkötésével összefüggő nyilatkozatok, a tulajdonost megillető birtokvédelem igénybevétele, kártérítési (kártalanítási) igény érvényesítése, használóval (bérlővel) szembeni követelés érvényesítése, a vagyont érintő szerződés (megállapodás) megszegésével összefüggő igény érvényesítése;”*

8. § (3) bekezdés:

*„A vagyontárgy tulajdonjogát, használatát, nem érintő, 3.§ g) pontja szerinti egyéb tulajdonosi nyilatkozat megtételére a polgármester jogosult.”*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az átruházott hatáskört eseti jelleggel vonja magához, és döntsön a Palantír Film Vizuális Antropológiai Alapítvány által a Budapest, IX. Ráday u. 18. fszt. IV. és V. sz. alatti helyiségcsoportban elvégzett értéknövelő beruházások megtérítése tárgyában.

Budapest, 2018. október 15.

dr. Bácskai János s.k.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Polgármesterre átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonja, és úgy dönt, hogy

- a Budapest, IX. Ráday u. 18. fszt. IV. és V. sz. alatti helyiségcsoportban elvégzett értéknövelő beruházásokat ..... Ft + ÁFA értékben megtéríti a Palantír Film Vizuális Antropológiai Alapítvány részére.
- felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a Palantír Film Vizuális Antropológiai Alapítvánnyal történő megállapodás megkötéséről az értéknövelő beruházások értékének megtérítése érdekében.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 90 nap