



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 228/2015.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2015. november 19-i ülésére

**Tárgy:** A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-vel kötött megbízási szerződés módosítása

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester megbízásából Vörös Attila elnök-vezérigazgató

**Készítette:** FEV IX Zrt.

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB, GB (2015.11.18.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	normatív hatósági egyéb
Határozat	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	

A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.
	<input type="checkbox"/>	

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## Tisztelt Képviselő-testület!

### Előzmények

- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a „**Belső-Ferencváros kulturális negyed fejlesztése**” című EU pályázat keretében valósította meg a Ráday utcai könyvesház és pinceklub átépítését. a ,

A projektmenedzseri feladatokat a FEV IX. Zrt. látta el. A projekt 2014-ben sikeresen lezárult. A Ráday utcai könyvesház és pinceklub átalakításának költségei bruttó 43.166.500,- Ft-t tettek ki.

Az átalakítással mind műszakilag, mind kialakításában egy gazdaságosabban működtethető helyiségcsoport jött létre. Az eredeti könyvesbolt, galéria és pinceklub (kultúra) funkciót kiegészült egy kávézó – borbár funkcióval, ami a gazdasági tevékenységet erősítette a válság közepén.

A kivitelezés befejezését követően azonban vita alakult ki az összesen 405,27 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoportot bérlő Ráday Könyvesház Kft. és a tulajdonos Önkormányzat között a kivitelezés vélelmezett elhúzóódása, az átalakítás műszaki tartalma tekintetében. A bérlő végül a visszaköltözését olyan feltételekhez kötötte, aminek teljesítése nem állt érdekében a tulajdonos önkormányzatnak. A helyiség azóta is üresen áll.

### A per rövid ismereteése

A helyiségcsoport bérlője, a Ráday Könyvesház Kft. **2014. 05.28**-án keresetet nyújtott be az Önkormányzat, mint alperes ellen, melyben **23 M Ft kártérítés** megfizetésére kérte kötelezni az Önkormányzatot. A kereseti követelés egyik eleme a **bérleti jog ellenértéke**, melyet felperes **8,7 M Ft**-ban kért megállapítani. A bérleti jog ellenértéke nyilvánvalóan csak **megszűnt jogviszony** alapján értelmezhető, ráadásul maga a felperes a bírósági tárgyaláson jegyzőkönyvbe rögzítetten is kijelentette, hogy a bérleti jogviszony 2013. július 1-én **ellehetetlenült**.

Ezek alapján megállapítható, hogy a Ráday Könyvesház Kft. a bérleti jogviszonyt **megszűntnek tekinti**, még ha ennek az írásbeli rögzítése (a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése) nem is történt meg.

Jelenleg a perben a tényállás tisztázása végett tanúmeghallgatások zajlanak, majd ezt követően kerülhet sor az esetleges kártérítési összeg alátámasztására szakértők kirendelésére. A per várhatóan 2017. évben fog lezárulni.

Tekintettel arra, hogy a Ráday Könyvesház Kft. kereseti követelése nem tartalmaz a bérleti jogviszony visszaállítására vonatkozó kérelmet, és állítása szerint a jogviszony egyébként is megszűnt, nincs jogi akadálya annak, hogy a helyiségcsoportot a tulajdonos önkormányzat hasznosítsa.

### Jelenlegi helyzet, hasznosítási elképzelések

Az Önkormányzat, mint a Ráday u. 25-27. sz alatti helyiségek tulajdonosa, és az EU-s pályázat Kedvezményezettje fenti tényállás alapján gondoskodni köteles a pályázatban vállalt működtetés biztosításáról, a felújított helyiségek állagromlásának megakadályozásáról, azaz a helyiségcsoport hasznosításáról.

A hasznosítás során figyelemmel kell lenni az alábbiakra:

- A Támogatási Szerződés alapján a földszinti helyiségben (Könyvesház és galéria) folytatható bármilyen nem franchise körébe eső **gazdasági** tevékenység a **kulturális funkció** megtartása mellett.
- A pince szinten felújított Pinceklub csak **közösségi** funkcióval használható. A pályázatban felolvasó estek, koncertek rendezése kerültek célként megjelölésre. (A helyiségben hivatalosan 49 főt lehet egyidejűleg elhelyezni.)
- A fenntartási időszak 5 év mindkét esetben.

A FEV IX. Zrt., mint a „Belső-Ferencváros kulturális negyed fejlesztése” című fejlesztési pályázat projektmenedzsere, a helyiség műszaki kialakítását koordinálta, és a pályázati elvárásokat is alaposan ismeri, ezért célszerű, hogy a hasznosítást is ennek megfelelően koordinálja.

#### Megbízási szerződés

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-vel **2011. április 7.** napján - városfejlesztési tanácsadásra, ingatlangazdálkodásra, ingatlanfejlesztési és kiemelt pályázatnak minősített projektek lebonyolítására, az önkormányzati társaságok kontrolljához nyújtott szakmai támogatására, közbeszerzések egységes lebonyolítására, valamint egyéb eseti feladatok végrehajtására - kötött megbízási szerződést, amelyet a teljes körű áttekintést követően Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 308/2014.(XII.18.) számú határozatával **2019. december 31.**-éig terjedő határozott időre meghosszabbított.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy a Megbízási szerződés „B” Függelékének második bekezdése és táblázata az alábbiak szerint módosuljon:

„ Felek a hasznosítandó ingatlanok listáját (mely a Megbízó szándéka szerint módosítható) az alábbiak szerint határozzák meg:

#### **Értékesítésre, hasznosításra kijelölt ingatlanok:**

Tömb: 61 Drégely u. 22. (Mester u. 43.)	37836
<b><i>Ráday u. 25-27. helyiségek</i></b>	<b><i>36978/0/A/25; 36977/0/A/39; 36975/0/A/38</i></b>

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2015. november 13.

Dr. Bácskai János polgármester megbízásából  
Vörös Attila elnök-vezérigazgató s.k.

## **Határozati javaslat**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a Polgármestert a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata és a FEV IX. Zrt. között létrejött Megbízási Szerződés .../2015. számú előterjesztésben foglaltak szerinti módosításának aláírására.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. december 15.