





## BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTER

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Ferenc tér megújításakor az Önkormányzat céljaként határozta meg, hogy a tér új helyszíne legyen Ferencváros sokszínű kulturális életének.

Ennek érdekében az Önkormányzat a tulajdonában álló, a téren elhelyezkedő, üvegtetővel fedett pavilonok kulturális és gasztronómiai jellegű hasznosítására a Képviselő-testület 146/2008. (V.07.) határozata alapján, 2008. június 01. napjától a Sikeres Ferencvárosért Egyesülettel pályázati eljárás útján szerződést kötött.

A hasznosítási szerződés határozott időtartamra, 2011. október 01. napjáig szól, ezért szükséges újra megvizsgálni a pavilonok további, hatékony hasznosításának módjára vonatkozó alternatív lehetőségeket. Előbbiek alapján a **Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 123/2012. (IV.05.) számú határozatában felkérte polgármester urat arra**, hogy vizsgálta meg a Ferenc téren elhelyezkedő pavilonok hasznosításának további lehetséges módját.

A pavilonok hasznosításának lehetséges módjaira, csak az alábbi kérdések tisztázását követően lehetett alternatív javaslatot tenni:

1. Ingónak vagy ingatlanak minősülnek-e a pavilonok?
2. A vagyonrendelet, avagy a közterület-használatról szóló rendelet szabályait figyelembe véve kell eljárni?
3. A pavilonok értékét figyelembe véve kötelező-e versenyeztetési eljárást alkalmazni?

A fentebb említett kérdésekre vonatkozó szakmai, jogi vélemények, illetve válaszok az alábbiak:

A Polgári Törvénykönyv nem határozza meg sem az ingó, sem az ingatlan fogalmát egyértelműen. Előbbiekre tekintettel az ingó illetve az ingatlan elhatárolása vonatkozásában a polgári jog általános szakmai szabályai alapján, illetve a jogtudomány meghatározásai alapján lehetséges eljárni. A polgári jog általános szabályai alapján ingatlanak minősül a földterület - amely az ingatlan-nyilvántartás hatálya alá tartozik - és mindaz, ami a földdel tartósan egyesítve, azaz szilárd összeköttetésben van. A jogtudomány előbbiekhez hasonló megközelítése szerint ingó az, ami állagának sérelme nélkül elmozdítható, míg ingatlan az, ami a földdel tartós és elválaszthatatlan egységet képez, és állagának sérelme nélkül nem mozdítható el.

Az ingó és ingatlan elhatárolására vonatkozásában a különböző jogszabályok is eltérő fogalmakat és értelmezést használnak. (Pl: illetéktörvény, ingatlan nyilvántartási törvény).

Jól szemlélteti a jogszabályi fogalmak közötti problémát az az eset, amikor **egy közterületen felállított pavilont az építésügyi hatóság ingónak, az illetékhivatal pedig ingatlanak**

**minősített.** Egy betonlázatra telepített 17,8 négyzetméter alapterületű, 2,25 méter belmagasságú, víz- villany és szennyvízvezetékekkel ellátott, rézlemez tetőzetű, könnyű szerkezetes építményről volt szó. A szomszédos pavilonokkal oly módon építették egybe, hogy két fala is közös a szomszédos építményekkel, lényegében károsodás nélkül szétszedhető, és más területen összerakható volt (vagyis nem minősítették alkotórésznek). A bíróság ebben a kérdéses esetben kimondta, hogy az illetékkötelezettség tekintetében önmagában az építmény földdel való fizikai kapcsolata nem dönti el, hogy ingóról vagy ingatlanról van szó. A közterületen levő pavilon a földterületbe való mechanikus kapcsolódása ellenére megtartja ingó jellegét, vagyis a bíróság szerint nem lehet ingatlannak minősíteni (lásd: BH1991. 372.).

Bár Magyarországon nincs precedens jog, azonban a Ferenc téri pavilonok műszaki jellemzőit, felépítését és jellegét tekintve, valamint a fentebb hivatkozott bírósági döntést is figyelembe véve a Ferenc téri pavilonok ingónak minősülnek, így hasznosításuk során is **az ingó vagyontárgyak hasznosítására vonatkozó szabályok figyelembe vételével kell eljárni.**

Tekintettel arra, hogy egy Önkormányzat tulajdonában lévő (forgalomképtelennek minősülő) közterületen található, azzal szorosan összekapcsolódó, de forgalomképességét tekintve forgalomképes ingó vagyontárgy hasznosításáról van szó, így nem a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonát képező közterületek használatáról szóló 20/1996. (IV.26.) sz. önkormányzati rendelet szabályai, hanem a **Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvt.) illetve a **Ferencvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 6/1997. (IV.1.) sz. önkormányzati rendelet** (továbbiakban: Vagyonrendelet) irányadó rendelkezéseit figyelembe véve kell eljárni a hasznosítás során.

Az Nvt. 11. § (16) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„11. § (16) Törvényben, valamint a **helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.** Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára, továbbá az államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, állami tulajdonban álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”

Vagyonrendeletünk a Magyarország 2012. évi költségvetéséről szóló törvénytől eltérően a versenyeztetés értékhatárát az irányadó 25 millió forintnál szigorúbban, 20 millió forintban határozza meg. A Ferenc téri pavilonok értéke jelenleg pavilononként nettó 3.280.000 forint, így a két pavilon hasznosítására vonatkozóan **a versenyeztetés szabályait nem kötelező alkalmazni.**

Fentiek figyelembe vételével megállapítható, hogy az Önkormányzat a Ferenc téri pavilonokra, mint ingó vagyontárgyakra vonatkozóan a Vagyonrendelet, illetve az Nvt. irányadó rendelkezései alapján akár versenyeztetés útján, akár versenyeztetés nélkül köthet hasznosítási szerződést.

A Ferenc téri pavilonok hasznosítása ügyében volt eset mikor a Képviselő-testület úgy döntött, hogy azok hasznosítására a SEM IX Zrt. írjon ki hasznosítási pályázatot (284/2005. (VI.21.) számú határozat), és volt eset mikor az Önkormányzat ezt saját maga tette meg (105/2008. (III.05.) számú határozat).

Fentiek alapján a hasznosítás lehetséges lenne mind a SEM IX Zrt. részére történő hasznosításba adással, mind pedig az Önkormányzat által kiírt pályázat útján.

Mivel a pavilonok reálisan kora tavasztól késő ősziig hasznosíthatóak gazdaságosan, így a kérdésben mihamarabb dönteni és lépni szükséges.

A hasznosítás megkezdésének sürgösségére, valamint arra tekintettel, hogy SEM IX Zrt. rendelkezik gyakorlattal a pályázatadás vonatkozásában, javaslom, hogy a SEM IX. Zrt.-t bízzuk meg a pavilonok korábbiak szerinti hasznosításával összefüggő eljárás lefolytatásával, és ezzel összefüggésben a hasznosításra, értékesítésre kijelölt ingatlanokon kívül a hasznosításra és értékesítésre kijelölt ingóságokkal kiegészítve módosítsuk megbízási szerződését. Előbbiek alapján a SEM IX Zrt. ügyleti képviselőként, az Önkormányzat képviseletében, de nem saját nevében eljárva folytatná le az eljárást és kötné meg a hasznosításra vonatkozó szerződést.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen annak érdekében, hogy a Ferenc téri pavilonok a 2012.-es évben is Ferencváros sokszínűségét tükrözve és a lakosságot egyaránt kiszolgálva, a korábbi évekhez hasonló módon hasznosíthatóak legyenek.

**Budapest, 2012. április**

**Martos Dániel s.k.  
VVKB elnöke**

## Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) megbízza a SEM IX Zrt.-t a Ferenc téren található, 2 üvegtetővel fedett pavilon korábbiakhoz hasonló módú, határozott időre és ellenérték fejében történő (határozott idő vége 2014. október 15.) hasznosításával összefüggő eljárás lefolytatásával, illetve a szerződés megkötésével.

**Határidő:** hasznosítási eljárás lefolytatása 2012. május 31., hasznosítási szerződés megkötése 2012. június 15.

**Felelős:** Vörös Attila elnök vezérigazgató (SEM IX Zrt.)

- 2) Az 1. pontban foglaltakkal összefüggésben jóváhagyja a .../2012. számú előterjesztés mellékletét képező megbízási szerződés módosítását, és felkéri a polgármestert annak aláírására.

**Határidő:** 2012. május 10.

**Felelős:** dr. Bácskai János polgármester

- 3) Felkéri a SEM IX Zrt. vezérigazgatóját, hogy a hasznosítási eljárás eredményéről, illetve a megkötött szerződés tartalmáról tájékoztassa a Képviselő-testületet.

**Határidő:** 2012. június 15-ét követő első rendes ülés

**Felelős:** Vörös Attila elnök vezérigazgató (SEM IX Zrt.)

## MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

adószáma: 15735722-2-43;

stat. számjele: 15509000-7511-321-01

képviselője: dr. Bácskai János, polgármester

mint **Megbízó** (a továbbiakban: Megbízó),

valamint másrészről a

**SEM IX. Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

székhely: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fszt. 2.

adószám: 21753170-2-43

stat. számjele: 10753170-7611-124-01

képviselője: Vörös Attila, elnök-vezérigazgató

mint **Megbízott** (a továbbiakban: Megbízott)

(a Megbízó és a Megbízott a továbbiakban együttesen: Felek)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Felek a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 121/2011. (IV.06.) sz. határozatában foglalt jóváhagyás alapján 2011.04.07-én kötött (alapszerződés), 2011. október 04-én, 2011. december 12-én és 2012. március 28-án módosított Megbízási szerződést (továbbiakban: szerződés) közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

1. Felek a megbízási szerződés 2.2.b) pontjának szövegét az alábbiakra módosítják:

”

**b) ingatlangazdálkodás illetve ingó vagyontárgyak hasznosításában való közreműködés:** a részletes feladatleírást a 2. sz. Melléklet tartalmazza;”

2. Felek a megbízási szerződés 2.4.1. pontjának szövegét az alábbiakra módosítják:

„2.4.1 Megbízó jelen Szerződés aláírásával, annak tartamára kiterjedő hatállyal, meghatalmazza Megbízottat, hogy a jelen Szerződés 2.2.b) és 2.2.c) pontjában megjelölt feladatainak ellátása során Megbízó ügyleti képviselőjeként járjon el a Szerződés mellékletét képező „**B Függelék**”-ben felsorolt ingatlanokra vonatkozó jogügyletek előkészítése, megkötése és teljesítése, valamint a „**B függelék**”-ben felsorolt ingó vagyontárgyak hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatása, valamint annak eredménye alapján megkötendő hasznosítási szerződés megkötése során.”

3. A szerződés „A függelékének” szövege utolsó előtti bekezdésként kiegészül az alábbiakkal:

„A Megbízott a „B függelékben” kijelölt ingó vagyontárgyak hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatásáért, valamint annak eredménye alapján Megbízó képviseletében a hasznosítási szerződés megkötéséért külön díjazást nem követelhet, annak ellenértékét a megbízási átalánydíja tartalmazza”

4. A szerződés 2. számú melléklete helyébe jelen szerződés 1. számú melléklete lép.
5. A szerződés B függeléke helyébe jelen szerződés 2. számú melléklete lép.
6. Jelen szerződés módosító rendelkezései az aláírás napján lépnek hatályba.
7. A megbízási szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.
8. A Szerződő Felek a jelen szerződés módosítását annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest,

Budapest,

.....  
Vörös Attila  
SEM IX. Városfejlesztő Zrt.

.....  
dr. Bácskai János polgármester  
Budapest Főváros IX. Ker. Ferencváros  
Önkormányzata

pénzügyi ellenjegyző:

.....  
Nyeste Marianna  
irodavezető

## **2. sz. Melléklet**

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint megbízó (a továbbiakban: Megbízó), és a SEM IX. Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Megbízott), között 2011. 04. 07.-n létrejött, a közfeladatok kiszervezéssel történő ellátására irányuló megbízási szerződés 2.2.b ) pontjában meghatározott

**„ingatlangazdálkodás illetve ingó vagyontárgyak hasznosításában való közreműködés”**

tárgyának részletes feladatleírása.

### **Megbízott Feladatai**

- A feladat kiterjed a Megbízó tulajdonában lévő ingatlanjainak elidegenítésére, illetve hasznosítására, valamint a Megbízó által kijelölt ingatlanok tulajdonjogának Megbízó részére történő megszerzésére.
- Megbízó évente, az önkormányzati költségvetés elfogadásakor, helyrajzi szám és cím szerint kijelöli azon saját tulajdonban lévő ingatlanjait, amelyek a Megbízott által az adott gazdasági évben nyilvános pályázat útján elidegenítésre kerülnek, illetve kijelöli azon ingatlanokat, amelyeknek tulajdonjogát a Megbízott a Megbízó részére harmadik személyektől megszerezni törekszik. Az értékesítésre, hasznosításra, illetve megvásárlásra kijelölt ingatlanok listáját jelen szerződés „B” Függeléke tartalmazza.
- Megbízott feladatát képezi a felújítandó ingatlanok listájából az értékesíthetők közé átsorolt ingatlanok értékesítése.
- Megbízott feladatát képezi a kijelölt ingatlanokra vonatkozó értékesítési pályázatok kiírása, a pályázatadás lefolytatása, az ajánlatok értékelése, elbírálása, az értékesítéssel kapcsolatos szerződések megkötése.
- Az egyes, Megbízó tulajdonában álló ingatlanok elidegenítésére vonatkozó szerződéseket a Megbízó versenyeztetési eljárásáról szóló rendelete szerint lebonyolított pályázat nyertesével kell megkötni, a költségvetési gazdálkodásra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.
- Az elidegenítésre, illetve megszerzésre kijelölt ingatlan elidegenítésére, illetve megszerzésére vonatkozó szerződés előkészítése, a másik szerződő féllel történő egyeztetés, megállapodás során a Megbízott köteles a Megbízó szempontjából lehető legjobb feltételek elérésére. E tevékenysége során a Megbízott a szakcégtől elvárható gondossággal köteles eljárni, a szerződéseket előkészíteni, illetve elkészíteni.
- Megbízó által kijelölt ingó vagyontárgyak hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatása, valamint annak eredménye alapján Megbízó képviseletében a hasznosítási szerződés megkötése.



**”B” Függelék – Ingatlanok és ingók listája**

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint megbízó (a továbbiakban: Megbízó), és a SEM IX. Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Megbízott, együttesen Felek) között 2011. 04. 07.-n létrejött, a közfeladatok kiszervezéssel történő ellátására irányuló megbízási szerződés 2.4.1 pontjában meghatározott azon ingatlanok listája, amelyekkel kapcsolatosan a Megbízott jogosult adásvételi szerződést a Megbízó képviselőjében eljárva eladóként, bérbe adóként vagy vevőként aláírni, valamint azon ingó vagyontárgyak listája, melyek hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatására, valamint annak eredménye alapján Önkormányzat képviselőjében eljárva szerződés megkötésére jogosult.

Felek a 2012. évre vonatkozóan az értékesítendő, hasznosítandó, illetve megvásárlandó ingatlanok, valamint a hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatása, valamint annak eredménye alapján hasznosítási szerződés megkötésére kijelölt ingó vagyontárgyak listáját (mely a Megbízó szándéka szerint módosítható) az alábbiak szerint határozzák meg:

**Értékesítésre, hasznosításra kijelölt ingatlanok**

<b>Ingatlan címe</b>	<b>Ingatlan helyrajzi száma</b>	<b>Ingatlan jellege, megjegyzés</b>
Tömb: 61 Drégely u. 22. (Mester u. 43.)	37836	Telek terület: 472 m <sup>2</sup> Tulajdoni- hányad Sors Bona Gyógyszertárnak.
Tömb: 63 Mester u. 49.	37832	Telek terület: 651 m <sup>2</sup>

**Hasznosítására vonatkozó eljárás lefolytatása, valamint annak eredménye alapján hasznosítási szerződésre kijelölt ingó vagyontárgyak**

<b>Ingó vagyontárgy</b>	<b>ingó vagyontárgy helye</b>
2 darab üvegtetővel fedett pavilon	.Budapest IX. kerület Ferenc tér