



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 220/2023.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
2023. november 16-i ülésére

- Tárgy:** Az Ecseri úti metrómegálló felszínrendezése során kialakításra kerülő pavilonok hasznosításával kapcsolatos döntések
- Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester
- Készítette:** Vagyonkezelési Iroda  
FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.
- Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság  
Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság  
József Attila Városrészi Önkormányzat

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

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

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

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

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

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

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 438/2021. (VII. 29.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a 38299/3, a 38236/202, a 38236/64, a 38299/7 (a továbbiakban „Ecseri úti metrófelszín és környezete”) közterületet saját forrásból újítja fel.

Az Önkormányzat a felszínrendezési projekttel kapcsolatos projektmenedzsment feladatok ellátásával, ezen belül a jövőbeli pavilonok pontos számának és profiljának meghatározásához a lakosság bevonást biztosító kutatás elkészítésével a FEV IX. Zrt.-t (a továbbiakban: Társaságként is) bízta meg. A Társaság a kutatás lefolytatásához az Urban Dialog Kft.-t kérte fel.

A kutatáshoz használt kérdőívet 2021. november 12-28. között lehetett kitölteni online, továbbá személyesen hat alkalommal a kitelepülő és a járókelőket megszólító kérdőívezőknél. Az egyenként 4 órás kitelepülések négy alkalommal a tervezési területen (a metró felszíni kijáratánál), két alkalommal pedig a Valéria téri ideiglenes szombati piacon valósultak meg.

Összesen 1765 darab érvényes kitöltésre került sor, ami jó eredménynek számít.

A kutatásban részt vevő válaszadók a tér jelenlegi helyzetét rendkívül rossznak látják (62% nem szereti vagy nagyon nem szereti), és szinte mindenki (98%) támogatta, hogy felújításra kerüljön a terület.

A válaszadók 23%-a látogatja heti rendszerességgel a pavilonokat, 31% viszont soha nem veszi igénybe a pavilonok szolgáltatásait. Azok körében, akik legalább időnként a szolgáltatások miatt érkeznek a térre, a legnépszerűbb a lángosos, a Pálma söröző, a zöldséges, a pékség, a kulcsmásoló, illetve a gyorsbüfék.

A metrófelszínen nem jelenlévő, de leginkább hiányzó funkciók között a virágost jelölték meg első helyen.

A válaszadók relatív (és majdnem abszolút) többsége, 50%-a 4-5 pavilont látna szívesen a felújított téren.

A maradék 50% megoszlik azok között, akik egyáltalán nem szeretnék pavilont látni a területen, és azok között, akik 4-5-nél több pavilont szeretnék megőrizni. A válaszolók közül a József Attila-lakótelepen lakók között a legnagyobb a különbség a 4-5 pavilont és az ennél többet támogatók közül, 53% - 33%. A válaszadók 88%-a egyetértett azzal, hogy a téren új, egységes megjelenésű pavilonokra lenne szükség.

A kutatás alapján a tervezési programot a FEV IX. Zrt. átdolgozta és véglegesítette, így a tervezés során 6 db pavilon vagy üzlethelyiség elhelyezését kellett megoldani.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint a József Attila Városrészi Önkormányzat 2022.01.25-i üléseiken döntöttek az Ecseri úti metróállomás felszíni térrendezése tervezési programjának elfogadásáról, valamint javaslatot tettek a tervező kiválasztását szolgáló eljárás megindítására.

A kiviteli tervezés egyszerű közbeszerzési eljárás helyett nyílt tervpályázati eljárás keretében került kiírásra. A pályázat eredményhirdetésére 2022. szeptember 5-én került sor. Az I. díjat nyert Garten Stúdió Kft.-vel a Közbeszerzési Hatóság előzetes engedélyezését követően hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás indult. A tervezővel 2022. november 21-én került aláírásra a tervezési szerződés. Ezt megelőzően a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság 2022. november 8-i ülésén (amelyre meghívást kaptak a József Attila Városrészi Önkormányzat tagjai is) a tervezők bemutatták a pályaművüket, amelyet a bizottságok tagjai véleményeztek.

A Garten Stúdió Kft. a szerződés szerint 2023. január 5-én leszállította a vázlattervet, amit a József Attila Városrészi Önkormányzat és a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottságának határozata szerint a Budapest Közút Zrt.-vel a kerékpárutak áthelyezése érdekében tovább kellett egyeztetni. A már végleges vázlattervet 2023. március 1-jén szállította le a tervező. A megrendelő észrevételei alapján javított engedélyezési tervdokumentációt (út) és engedélyezési szintű tervdokumentációt (tájépítészeti) 2023. május 11-én, a végleges kiviteli terveket pedig szerződés szerint 2023. augusztus 11-én szállította le a tervező, melyek jelen előterjesztés 1. számú mellékeltét képezik.

A lakossági felmérés és a bizottsági döntések alapján elkészült tervek szerint a területen 4 db pavilon kerül kialakításra, melyekben 6 db kereskedelmi egység működhet az alábbi funkciókkal:

sorszám	alapterület	tevékenység
1.	35,01 m <sup>2</sup>	kenyér, friss pékáru gyártása és kereskedelme
2.	A. 17,74 m <sup>2</sup>	Nemzeti Dohánybolt
	B. 18,02 m <sup>2</sup>	könyv, zenemű kiskereskedelem
3.	A. 22,64 m <sup>2</sup>	zöldség-gyümölcs kiskereskedelem/ virág-, koszorú, dísznövény-kiskereskedelem/ egyéb személyi-, háztartási cikk javítása és/vagy lábbeli vagy egyéb bőráru javítása
	B. 22,64 m <sup>2</sup>	lángos sütőde
4.	27,19 m <sup>2</sup>	vendéglátó hely
	17,63 m <sup>2</sup>	nyilvános mosdó
	5,47 m <sup>2</sup>	közös használatú kukatároló
	1,60 m <sup>2</sup>	közös használatú takarítószerter

Ahogy az Önök előtt is ismert, az M3 metróvonal közelmúltban megvalósított infrastruktúra rekonstrukciója keretében a kivitelezési munka részét képezte az Ecseri úti metróállomás akadálymentesítése. A liftépítés érdekében a metróállomás közvetlen közelében a lépcsőkarok mellett elhelyezkedő, a fenti táblázatban szürkével jelölt tevékenységet végző kereskedelmi egységek által elfoglalt terület is szükségessé vált.

Tekintettel arra, hogy az érintett bérlők mindegyike jelezte együttműködési szándékát, egyezségi megállapodások kerültek megkötésre az érintett társaságokkal.

A megállapodások 2.8) pontja szerint:

*„Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 127/2020. (III.12.) számú önkormányzati határozat alapján az Ecseri út felszínrendezését követően 10 évre biztosítja a közterület-használatot a Bérlő részére az új arculati előírásoknak megfelelő pavilonok esetében az Önkormányzat által meghatározott helyszínen amennyiben Bérlő vállalja, hogy saját költségen beszerzi és elhelyezi az Önkormányzat által meghatározott arculati előírásoknak megfelelő pavilonokat az Önkormányzat által meghatározott helyszínen”*

Tekintettel arra, hogy a felszínrendezési tervek alapján nem csak a közterület felújítására kerül sor, hanem az előzetes elképzeléseken túl, a metrófelszínen a pavilonok is kialakításra kerülnek, a bérleti jogviszony biztosítása érdekében a folytatás lehetőségét megalapozó, hatályban lévő megállapodások módosítása szükséges.

A megállapodások módosításának tervezete szerint - melyek jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezik -, felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a metrófelszín rendezését követően kialakításra kerülő 1., 2/A., 2/B. és 3/B. sorszámú pavilonegység bérleti jogát 5 év határozott időtartamra szólóan biztosítja a vállalkozások számára.

A kialakításra kerülő 3/A., valamint a 4. sorszámmal jelölt pavilonok hasznosításával kapcsolatban Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) önkormányzati rendelete alábbi. 15. § (4) bekezdése alkalmazandó:

*„A hasznosításáról – az (5) bekezdésben, valamint a 15/A. §-ban foglaltak kivételével –*

- a) legfeljebb 1 éves időtartam esetén a polgármester,*
- b) 1 éves időtartamot meghaladó, legfeljebb 5 éves időtartam esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság*
- c) öt évet meghaladó illetve határozatlan időtartam esetén a Képviselő-testület dönt.”*

Az 3/A., illetve a nyilvános illemhelyet is magában foglaló 4. sorszámú pavilonok bérleti jogának megszerzésére tárgyában előkészítésre kerültek a pályázati felhívások, melyek 3. sorszám alatt kerültek csatolásra az előterjesztéshez.

Azok elfogadása esetén a pályázatok lebonyolítására a metrófelszín felújításával párhuzamosan sor kerülhet, így az elkészült pavilonokat a pályázati nyertesek a munkálatok végeztével azonnal birtokba vehetik.

Két ingatlanforgalmi értékbecslővel szakértői anyagot készítettünk a létesítésre kerülő pavilonok bérleti díjára vonatkozóan, melyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

sorszám	alapterület	javasolt bérleti díj (Ft /hó + ÁFA)	
		1. számú szakvélemény alapján	2. számú szakvélemény alapján
1.	35,01 m <sup>2</sup>	189 054	203 758
2/A.	17,74 m <sup>2</sup>	95 796	103 247
2/B.	18,02 m <sup>2</sup>	97 308	104 876
3/A.	22,64 m <sup>2</sup>	122 256	131 765
3/B.	22,64 m <sup>2</sup>	122 256	131 765
4.	27,19 m <sup>2</sup>	157 702	158 246

Kérem a Képviselő-testület szíves döntését az Ecseri úti metrómegálló felszínrendezése során kialakításra kerülő pavilonok hasznosításával kapcsolatos kérdésekben.

Budapest, 2023. november 7.

Baranyi Krisztina h.  
polgármester  
Reiner Roland s.k.  
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú: kiviteli tervek
2. számú: a hatályban lévő megállapodások módosításának tervezete
- 3/a. számú: pályázati felhívás (3/A. sorszámú pavilon)
- 3/b. számú: pályázati felhívás (4. sorszámú pavilon)

## HATÁROZATI JAVASLAT

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

1. a .../2023. számú előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő megállapodásokat jóváhagyja és felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon azok megkötéséről. Az érintett pavilonok bérleti díjának összegét az alábbiak szerint határozza meg:

sorszám	alapterület	bérleti díj (Ft /hó + ÁFA)
1.	35,01 m <sup>2</sup>	203 758
2/A.	17,74 m <sup>2</sup>	103 247
2/B.	18,02 m <sup>2</sup>	104 876
3/B.	22,64 m <sup>2</sup>	131 765

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: 30 nap

2. a .../2023. számú előterjesztés 3/a., valamint 3/b. számú mellékleteit képező pályázati felhívásokat jóváhagyja és felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázat kiírásáról, lebonyolításáról és elbírálásáról. Az érintett pavilonok bérleti díjának minimális összegét az alábbiak szerint határozza meg:

sorszám	alapterület	bérleti díj (Ft /hó + ÁFA)
3/A.	22,64 m <sup>2</sup>	131 765
4.	27,19 m <sup>2</sup> (+ nyilvános mosdó: 17,63 m <sup>2</sup> )	158 246

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: 180 nap