

2 / 64 / 28 / 2010.  
Budapest, .....

**Tárgy: Tájékoztató Városfejlesztő  
társaság létrehozásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Európai Unióban és lassan Magyarországon is bevált gyakorlatnak számít az, hogy a nagyobb, akár egész városrészeket érintő projektek menedzselésére városfejlesztő társaságokat hoznak létre, és alapvetően a társaság végezze a városfejlesztő tevékenységeket. A Városfejlesztő Társaság létrehozása Magyarországon eddig opcionális volt, mára azonban létrehozásuk **a legújabb városrehabilitációval kapcsolatos projektek esetében a pályázaton való indulás feltétele lett.**

Így a KMOP 5.1.1/A „Szociális célú városrehabilitáció” – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja c. konstrukció esetében, melyre a Kőbányai Önkormányzat a Kis-Pongrác lakóteleppel kíván pályázni, a pályázati útmutató előírja, hogy az első forduló 2010. március 31-i benyújtási határidejére kötelező csatolandó melléklet a „Városfejlesztő társaság alapítására vonatkozó dokumentumok (a bejegyzésről, vagy a bejegyzés elindításáról); átalakított szervezet esetén a tevékenységi kör, vagy annak módosításáról történő igazolás.”

A **Városfejlesztő társaság létrehozására** és működtetésére az NFÜ kiadott egy **iránymutatást**, de a Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium Területfejlesztésért és Építésügyért Felelős Szakállamtitkársága által kiadott **Városfejlesztési Kézikönyv** is ad ajánlásokat a társaság létrehozásával kapcsolatban.

Ez alapján a városfejlesztő társaság **lehetséges jogi formája lehet:**

- a) **Új, előzmények nélküli, önálló társaság létrehozása**
- b) Korábban nem vagy alig működő, önkormányzati tulajdonú, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság kizárólag városfejlesztő társaságként történő működtetése
- c) **Korábban jól működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság szervezetének átalakítása**, és részben vagy egészben városfejlesztő társaságként történő működtetése

**a) Új, előzmények nélküli, önálló társaság létrehozása**

A legoptimálisabb megoldás új városfejlesztő társaság létrehozása minden olyan esetben, ahol nem létezik korábban megalakított városfejlesztő társaság, amelyet az önkormányzat akcióterületeken tervezett városfejlesztési akciók megvalósítására hozott létre.

Előnye, hogy a szervezet megalakulásától kezdve kizárólag a városfejlesztési akció végrehajtására összpontosíthat. A társaság szervezetét és a személyi állomány szakmai profilját az adott városfejlesztési akcióból következő konkrét feladatoknak megfelelően lehet kialakítani.

## A városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele

### aa) A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele

Az alaptőkét elvileg az alábbi kétféle elv szerint lehet meghatározni:

Elvileg lehetséges legegyszerűbb esetben a társaság alaptőkéje a kft-kre vagy zrt-kre vonatkozóan a törvényben meghatározott minimális összeg lehet.

- **Kft. esetében a társaság törzstőkéje nem lehet kevesebb ötszázezer forintnál.** A törvény nem ír elő kötelező készpénz-apport arányt. Ebből az következik, hogy kizárólag apporttal is lehet kft-t alapítani. Ha azonban a nem pénzbeli hozzájárulás értéke eléri a törzstőke felét - vagy annál több - akkor ezt már alapításkor teljes egészében a társaság rendelkezésére kell bocsátani.

- **Egyszemélyes kft. alapításához alapító okirat elfogadására van szükség.** Egyszemélyes kft. alapítása esetén a cégbírósághoz történő bejelentés előtt a nem pénzbeli hozzájárulást a társaság rendelkezésére kell bocsátani, illetve a bejegyzési kérelem benyújtásáig minden egyes pénzbeli hozzájárulásnak legalább a felét a társaság javára be kell fizetni. Ha a pénzbeli hozzájárulások teljes összegét a társaság alapításkor nem fizették be, a fennmaradó összegek befizetésének módját és esedékességét a társasági szerződésben kell meghatározni.

A társaság cégbejegyzésétől számított egy éven belül valamennyi pénzbeli hozzájárulást be kell fizetni.

- **A részvénytársaság alaptőkéje nem lehet kevesebb ötmillió forintnál.** Részvénytársaság pénzbeli hozzájárulás nélkül, nem pénzbeli hozzájárulással is alapítható.

A részvénytársaság cégbejegyzésére csak azután kerülhet sor, ha a bejegyzési kérelem benyújtásáig a pénzbeli hozzájárulás teljesítését vállaló alapítók az alapszabályban átvenni vállalt részvény névértékének, illetve kibocsátási értékének legalább huszonöt százalékát befizették, továbbá a nem pénzbeli hozzájárulást a társaság rendelkezésére bocsátották.

Amennyiben a városfejlesztési társaság a törvényes minimális jegyzett tőkével kerül létrehozásra, akkor a működési költségeket kizárólag az önkormányzattól a városfejlesztési akció végrehajtásáért járó díjazás fogja fedezni. A társaság működése adott esetben saját tulajdonú eszközök nélkül is megoldható.

A másik elv szerint az alaptőke nagyságát olyan összegben célszerű meghatározni, hogy az lehetőleg fedezetet nyújtson az első berendezkedésre, valamint az első másfél-két év működési költségeire.

Ez azért szükséges, mert a kiemelt projekt vagy nyertes pályázat alapján várható támogatások csak a támogatási szerződés megkötése, és bizonyos első munkálatok elvégzése után válnak elérhetővé.

A támogatás nélkül, piaci alapon megvalósításra kerülő városfejlesztési akció esetében a társaság díjazása ténylegesen csak akkor vonható le a fejlesztési akció számlájáról, ha ott már közvetlen városfejlesztési bevételek jelentkeztek. A városfejlesztési akciók azonban még kedvező piaci feltételek mellett végrehajtott életképes fejlesztések esetén is ritkán indulnak azonnali bevételekkel, így a társaság biztonságos működését eleinte az alaptőke biztosítja. A gyakorlati tapasztalatok szerint a 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság alaptőkéjét minimum 20-50 millió Ft-ban célszerű ennek a logikának az alapján meghatározni.

### ***ab) A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele***

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságok alaptőkéjét az előzőekben említett elvi lehetőségek közül a másodikként említett megközelítésből kiindulva lehet meghatározni.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság alaptőkéjét általános esetben 40-100 millió Ft-ban célszerű meghatározni. Az Önkormányzatnak a teljes alaptőke minimum 50%-át (+1 szavazatot) kell birtokolnia, tehát min. 20-50 millió Ft önkormányzati társasági tőkebefektetéssel lehet számolni. Másrészt az Önkormányzat részesedése nem haladhatja meg a 75%-ot, ez maximum 30-75 millió Ft-ot jelent. Az Önkormányzat tehát 20-75 millió Ft-os tőkebefektetéssel számolhat, ezen az intervallumon belül a társaságalakítással kapcsolatos – a potenciális részvényesekkel folytatott – tárgyalások során alakulhat ki a végső összeg.

A vegyes tulajdonú társasági forma nagy előnye, hogy az említett önkormányzati társasági tőkebefektetés jelentős arányú része ingatlan apport is lehet, így a pénztőkét nem az önkormányzatnak kell a társaságba betennie, hanem ezt megteszik a külső partnerek.

A városfejlesztő társaság működési költségeit ebben az esetben sem az alaptőke felélése fedezi, hanem az önkormányzattól kapott díjazás, ami a társaság vegyes tulajdonú fejlődési fázisára nézve is megtervezésre kerül, és az előkészítés során előre látható a társaság tulajdonosai – köztük az önkormányzat – számára. Pénztőkéjével a városfejlesztő társaság vállalkozásként gazdálkodhat a társaság üzleti tervének megfelelően. Befektetheti, és ezzel saját pénzügyi biztonságát növeli, de a vonatkozó előírások betartásával kölcsönt is adhat belőle az önkormányzatnak a városfejlesztési akció bizonyos lépéseinek finanszírozásához a társaság és az önkormányzat megállapodásának megfelelően.

### **A városfejlesztő társaság tevékenységi köre**

A 100%-os önkormányzati tulajdonú és a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság teljes tevékenységi körét illetően megállapítható, hogy a tipikus fejlesztési akciók megvalósítása során a fejlesztő társaság az alábbi fő feladatokat látja el:

- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése),
- a terület előkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- amennyiben releváns, a településrendezési szerződés(ek) előkészítése az akcióterületen beruházó fejlesztőkkel
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- amennyiben releváns az önkormányzati lakások bérlőivel való tárgyalás, átköltöztetésük lebonyolítása
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- az akció mindenkorai pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok elkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),
- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

Szociális városrehabilitáció esetén a Városfejlesztő társaság szociális rehabilitációval foglalkozó szervezeti egysége a műszaki feladatokon felül szervezi a szociális, közösségi jellegű beavatkozásokat, pl. képzési, foglalkoztatási, oktatási programokat koordinál (amelyeket a partnerek valósítanak meg), közbiztonsági programokat valósít meg.

A Városfejlesztő társaság szociális rehabilitációs divíziója készíti el a programok előkészítéséhez szükséges felméréseket, valamint biztosítja a programok közbenső és utólagos monitoringját.

**A Városfejlesztő Társaság létrehozására és működtetésére vonatkozó iránymutatás szerint önkormányzati rendeletben vagy alapszerződésben kell szabályozni a Városfejlesztő Társaság kijelölését, a közfeladat-ellátás jogi alapját, az akcióterületi integrált fejlesztés megvalósíthatóságát, valamint az ágazati célok akcióterületi fejlesztésekkel való összhangba hozását.**

A Városfejlesztő Társaságban betöltött tulajdonosi pozíció önmagában csak korlátozott lehetőséget adna a szükségeshez képest az ellenőrzésre és az irányításba történő esetleges operatív beavatkozásra. Ezért az önkormányzat és a társaság közötti megbízási szerződésnek kell szabályoznia azt az eljárást, amelynek alkalmazásával az önkormányzat folyamatosan ellenőrizni tudja a társaság városfejlesztő tevékenységét, és a stratégiai irányítás mellett szükség esetén az operatív beavatkozásra is lehetőséget teremt. A folyamatos ellenőrzést a projekt menedzsment szervezet részéről az önkormányzat hivatala felé történő havi jelentések biztosítják, amelyek az önkormányzat által jóváhagyott aktualizált éves terv teljesítésének előrehaladását a műszaki-fizikai és pénzügyi paraméterek tükrében egyaránt bemutatják. A megbízási szerződésben szabályozott eljárás szerint a folyamatos ellenőrzés mellett, az átláthatóság másik biztosítója az önkormányzati képviselők és az általuk képviselt helyi közösség számára az, hogy a városfejlesztő társaságnak az akcióterületi terv minden egyes éves szakasza teljesítéséről beszámolót kell készíteni az önkormányzat számára, aminek elfogadása kérdésében az önkormányzat képviselőtestületének kell határozatot hoznia.

**Amennyiben Városfejlesztő Társaságként új cég alapítására kerül sor, úgy az alábbiakra is tekintettel kell lenni:**

A cégbejegyzési eljárás elektronikus nemperes eljárás. A cégbejegyzésre irányuló kérelmet a cég szervezeti képviselője jogi képviselő útján köteles előterjeszteni. A bejegyzési kérelmet és annak mellékleteit a jogi képviselő elektronikus okirat formájában, elektronikus úton a céginformációs szolgálathoz küldi meg. A bejegyzési kérelem benyújtására vonatkozó határidők szempontjából a céginformációs szolgálathoz érkezés időpontja irányadó.

Ha a bejegyzési kérelem informatikai szempontból szabályszerűen került benyújtásra, a céginformációs szolgálat haladéktalanul továbbítja az illetékes cégbírósághoz.

A céginformációs szolgálat a kérelem megérkezéséről, és arról, hogy azt továbbította a cégbírósághoz, a kérelem cégbírósághoz való sikeres továbbításával egyidejűleg elektronikus igazolást küld a jogi képviselőnek. Ezen igazoláson szereplő időpontban a bejegyzési eljárás megindítottak minősül.

A cégbíróságra vonatkozó ügyintézési határidő az azt követő első munkanapon kezdődik, amikor a céginformációs szolgálattól az informatikai szempontból szabályszerű bejegyzési (változásbejegyzési) kérelem a cégbírósághoz megérkezik.

Amennyiben korlátolt felelősségű társaság, vagy zártkörűen működő részvénytársaság alapításának bejegyzése iránti kérelemhez a cégtörvény mellékletében foglalt, ún. „szerződésminta alapján” készült alapító okiratot csatolnak, úgy a bejegyzési kérelem

elbírálásáról a cégbíróság a bejegyzési kérelem érkezését követő egy munkaórán belül határoz. A cégbíróság e határidőn belül kezdeményezi a bejegyzést elrendelő, illetőleg a bejegyzési kérelmet elutasító végzés jogi képviselő részére történő kézbesítését.

Szerződésmentával történő cégalapítás esetén mind kft, mind pedig zrt. esetében 15.000-Ft eljárási illetéket, és 5.000-Ft közzétételi költségterítést kell elektronikus úton megfizetni.

A társasági törvény alapján nincs előírás arra nézve, hogy a társaság vezető tisztségviselőit illetve felügyelő bizottsági tagjait pályázat vagy egyéb nyilvános eljárás alapján kellene kiválasztani, ez teljes egészében az alapítók/tulajdonosok döntésén múlik. A létesítő okirat elfogadásáról, valamint a vezető tisztségviselők/felügyelő bizottsági tagok megválasztásáról egyidejűleg kell dönteni.

A vezető tisztségviselők újraválaszthatók és a társaság legfőbb szerve által bármikor, indokolási kötelezettség nélkül visszahívhatók.

A tagok (részvényesek) a gazdasági társaság ügyvezetésének ellenőrzése céljából jogosultak – az alábbi esetekben pedig kötelesek – társasági szerződésükben felügyelőbizottság létrehozását előírni.

Kötelező a felügyelőbizottság létrehozása:

a) zártkörűen működő részvénytársaság esetében, ha azt a szavazati jogok legalább öt százalékával rendelkező alapítók, illetve tagok (részvényesek) kérik;

b) a társaság formájára és működésének módjára tekintet nélkül, ha azt törvény a köztulajdon védelme érdekében vagy a társaság által folytatott tevékenységre figyelemmel előírja;

A felügyelőbizottság legalább három, legfeljebb tizenöt tagból állhat.

***b) Korábban nem, vagy alig működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság kizárólag városfejlesztő társaságként történő működtetése***

Az optimális megoldáshoz képest a legkisebb kompromisszum a korábban nem vagy alig működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság kizárólag városfejlesztő társaságként történő működtetése.

***c) Korábban jól működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság szervezetének átalakítása, és részben vagy egészben városfejlesztő társaságként történő működtetése***

Eltérő szakmai profilú társaságként alapvetően az önkormányzat ingatlankezelő (esetleg ingatlanfejlesztő), illetve vagyonkezelő társasága merülhet fel, mint városfejlesztő társasággá alakítható szervezet. **A nagyvárosokban/fővárosi kerületekben lehetséges az a megoldás is, hogy a „városfejlesztő társaság” az eddigi ingatlankezelő, illetve vagyonkezelő gazdasági társaság egy szervezetileg elkülönített, de nem önálló jogi személyiségű része legyen.**

Amennyiben a Városfejlesztő Társaság nem önálló társaság, minden esetben **önálló gazdasági elszámolási egységként kell megjelennie**. Amennyiben a Társaság nem önálló szervezet, akkor **szükséges az igazgató kompetenciáit a Társaságon belül részletesen bemutatni, milyen döntéshozatali eljárás van a társaságban, abban hol helyezkedik el a**

**városfejlesztő egység vezetője, hogyan tud az Önkormányzattal közvetlen kapcsolatban lenni, miként biztosítható a fejlesztési szemlélet érvényesülése.**

Az iránymutatás értelmében tehát lehetőség nyílik arra, hogy a társaság az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-n belül, önálló gazdálkodási elszámolási egységként (divízióként)** jöjjön létre. Ez esetben szükséges a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. alapító okiratának és Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítása.**

A felmerülő költségeket ebben az esetben a Képviselő-testületnek kell az új szervezeti egység számára biztosítani. A Városfejlesztő társaság megalakításához szükséges forrásigény megküldésre került a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály részére.

**A pályázati dokumentáció benyújtásának szűkös határideje miatt a Városfejlesztő társasággal kapcsolatos tájékoztató és határozati javaslatok a február 18-i Képviselő-testületi ülésen, valamint az azt megelőző bizottsági üléseken kerülnek előterjesztésre.**

**A társaság fő tevékenysége:** városfejlesztési és városrehabilitációs tevékenység szervezése

A városfejlesztő társasággal kapcsolatos gyakorlatok azt mutatják, hogy a **szervezeti felépítés** annál előnyösebb, minél több szakterületen dolgozó munkatárs tevékenykedik együtt.

Így a kőbányai városfejlesztő társaság esetében az ajánlott szervezeti felépítés a következő:

- 1 fő ügyvezető igazgató, szervezeti egység vezető
- 1 fő pályázati tapasztalattal rendelkező közgazdász / pénzügyi szakember
- 1 fő pályázati tapasztalattal rendelkező vagyongazdálkodási szakember
- 1 fő pályázati tapasztalattal rendelkező településfejlesztő / szociológus
- 1 fő asszisztens

A Városfejlesztő társaság munkatársainak **finanszírozását** a Szociális városrehabilitáció c. projekt megvalósítása alatt lehet a pályázati pénzből megoldani, így a projekt megkezdése előtt a társaság dolgozóinak finanszírozását más forrásból kell biztosítani.

Későbbiekben a városrehabilitációs feladatok forrásait pályázati források, valamint a pályázatokhoz kapcsolódó önkormányzati saját erő biztosítja. A fejlesztések során keletkező közvetlen bevételeket a városfejlesztő társaság visszaforgatja a fejlesztésbe, azokat az önkormányzat nem vonhatja el.

Továbbá amennyiben a Kőbányai Vagyonkezelőn belül, önálló gazdálkodási elszámolási egységként jön létre a Városfejlesztő társaság, **a létrehozással járó költségeket a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek kell viselni.**

### **Budapesti tapasztalatok:**

A főváros több kerületében alakult már városfejlesztő társaság, és a tapasztalatok azt mutatják, hogy az alábbi alapítási módokra vannak példák:

- 1, új, önálló társaság önkormányzati tulajdonban: IV., XV., XVI., XIX. kerület (kft-k)
- 2, új, önálló társaság vegyes tulajdonban: VIII, IX kerület (zrt-k)
- 3, korábban jól működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság szervezetének átalakítása, és részben vagy egészen városfejlesztő társaságként történő működtetése: XVIII. Kerület (zrt.)

## **Javasoljuk az alábbi időbeli menetrend betartását:**

### **Februári bizottsági ülések:**

#### **- A Városfejlesztő társasággal kapcsolatos előterjesztés és döntés**

1. A Városfejlesztő társaság a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-n belül, önálló gazdálkodási egységként jöjjön létre
2. A Városfejlesztő társaság önálló, előzmények nélküli társaságként jöjjön létre

Felelős: Dr. Ronyecz Róbert

#### **- Az Integrált Városfejlesztési Stratégia munkaanyagának ismertetése, véleményeztetése**

Felelős: Dr. Ronyecz Róbert

#### **- A Budapest X. kerület Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt Kis-Pongrác lakótelep területén építészeti, közterület-rendezési és zöldfelületi tervezés” tárgyában közbeszerzési eljárás eredményének megállapítása**

Felelős: Mozsár Ágnes

### **Február 15. Képviselő-testületi ülés:**

#### **- A Városfejlesztő társasággal kapcsolatos előterjesztés és döntés**

1. A Városfejlesztő társaság a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-n belül, önálló gazdálkodási egységként jöjjön létre
2. A Városfejlesztő társaság önálló, előzmények nélküli társaságként jöjjön létre

Felelős: Dr. Ronyecz Róbert

#### **- Az Integrált Városfejlesztési Stratégia munkaanyagának ismertetése, véleményeztetése**

Felelős: Dr. Ronyecz Róbert

#### **- A Budapest X. kerület Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt Kis-Pongrác lakótelep területén építészeti, közterület-rendezési és zöldfelületi tervezés” tárgyában közbeszerzési eljárás eredményének megállapítása**

Felelős: Mozsár Ágnes

### **Február: Vagyonkezelő Felügyelő-bizottsági ülés:**

**- A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítása, amennyiben a Képviselő-testület az 1. verziót fogadja el a Városfejlesztő társasággal kapcsolatban:**

Felelősök: Fecske Károly, Dr. Ronyecz Róbert

### **Márciusi bizottsági ülések:**

#### **- Az Integrált Városfejlesztési Stratégia végleges anyagának előterjesztése**

Felelős: Dr. Ronyecz Róbert

- **Kis-Pongrácz Előzetes Akcióterületi Terv végleges anyagának előterjesztése**

Felelős: Mozsár Ágnes

- **A Főépítési Osztály közreműködésével a KMOP-2009-5.1.1/A – „Szociális célú városrehabilitáció, Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja és Ipari technológiával épült lakótelepek rehabilitációja” című pályázati felhívásra benyújtandó pályázathoz szükséges konzorciumi megállapodások megkötésére kerülnek és átadásuk megtörténik az ADITUS\_RVI Konzorcium részére.**

Felelős: Mozsár Ágnes

- **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. alapító okirat módosításának elfogadása, amennyiben a Képviselő-testület az 1.. verziót fogadja el a Városfejlesztő társasággal kapcsolatban**

Felelős: Fecske Károly, Dr. Ronyecz Róbert

### **Március 18. Képviselő-testületi ülés:**

- **Az Integrált Városfejlesztési Stratégia végleges anyagának előterjesztése**

Felelős: Dr. Ronyecz Róbert

- **Kis-Pongrácz Előzetes Akcióterületi Terv végleges anyagának előterjesztése**

Felelős: Mozsár Ágnes

- **A Főépítési Osztály közreműködésével a KMOP-2009-5.1.1/A – „Szociális célú városrehabilitáció, Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja és Ipari technológiával épült lakótelepek rehabilitációja” című pályázati felhívásra benyújtandó pályázathoz szükséges konzorciumi megállapodások megkötésére kerülnek és átadásuk megtörténik az ADITUS\_RVI Konzorcium részére.**

Felelős: Mozsár Ágnes

- **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. alapító okirat módosításának elfogadása, amennyiben a Képviselő-testület az 1.. verziót fogadja el a Városfejlesztő társasággal kapcsolatban**

Felelős: Fecske Károly, Dr. Ronyecz Róbert

**Folyamatos** egyeztetés az irányító hatósággal (NFÜ)

Felelős: Polgármesteri Kabinet

**Szociális városrehabilitáció pályázat benyújtása:** március 31.

### **2010 április-május Képviselő-testületi ülés**

Alapszerződés megkötése a Városfejlesztő társaság és az Önkormányzat között.

Szükség szerint a Városfejlesztő társasággal kapcsolatos rehabilitációs rendelet elfogadtatása a Képviselő-testülettel.



## Mellékletek:

1. Városfejlesztő Társaság iránymutatása
2. Városfejlesztési Kézikönyv ide vonatkozó része
3. Városfejlesztő társasággal kapcsolatos jó gyakorlatok
4. A Szociális városrehabilitáció c. pályázati útmutató Városfejlesztő társaságra vonatkozó részei (Az IVS és az EATT Városfejlesztő társaságra vonatkozó pontozása)
5. Az Irányító Hatóság állásfoglalása a Városfejlesztő társasággal kapcsolatban
6. Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. rehabilitációs referenciái
7. Városfejlesztő társaság létrehozásának esetleges költségeiről
8. kiegészítés a Polgármesteri Kabinet forrásigényeivel kapcsolatban a 2010-es évi költségvetéshez

## Határozati javaslatok:

**A**

1/a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a KMOP-2009 5.1.1./A „Integrált szociális célú városrehabilitáció” - Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja c. pályázat lebonyolításához létrehozandó **Városfejlesztő Társaságot az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-n belül, önálló gazdálkodási elszámolási egységként** kívánja létrehozni.

A Képviselő-testület egyben felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:	azonnal
Felelős:	Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős:	Dr. Neszteli István jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Fecske Károly vezérigazgató, Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Dr. Ronyecz Róbert fősztályvezető

és

1/b. Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a cég alapító okiratát – a létrehozásra kerülő Városfejlesztő társaság céljainak megfelelő módosításokkal - készítse elő a márciusi Képviselő-testületi ülésre.

Határidő:	azonnal
Felelős:	Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős:	Dr. Neszteli István jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Fecske Károly vezérigazgató, Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Dr. Ronyecz Róbert fősztályvezető

vagy


**B**

2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a KMOP-2009 5.1.1./A „Integrált szociális célú városrehabilitáció” - Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja c. pályázat lebonyolításához létrehozandó **Városfejlesztő Társaságot önálló,**

**előzmények nélküli társaságként** kívánja létrehozni. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:	azonnal
Felelős:	Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős:	Dr. Neszteli István jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Dr. Ronyecz Róbert főosztályvezető

Budapest, 2010. február 2.



Dr. Ronyecz Róbert  
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István  
jegyző



## A Városfejlesztő Társaság létrehozását és működtetését segítő iránymutatás

Jelen iránymutatás a városrehabilitációs témájú pályázati útmutatókban, valamint a „Tervezési Útmutató a Megyei Jogú Városok városrehabilitációs témájú kiemelt projektjavaslataihoz” c. felhívás „Városfejlesztő Társaság létrehozásával szemben támasztott intézményi elvárások” fejezetben megfogalmazott kritériumokat egészíti ki és nyújt megoldási javaslatot a teljesítésükhöz.

Ennek értelmében az itt leírt iránymutatások ajánlásként értelmezendők, ettől való eltérés, más megoldási lehetőségek alkalmazása szintén megengedett, amennyiben bemutatható, hogy a Városfejlesztő Társaság azon keresztül is meg tud felelni az IH által elvárt, a fent hivatkozott felhívásban megfogalmazott alapfeltételeknek, törvényesen és szabályszerűen működik. Amennyiben azonban a létrehozott Városfejlesztő Társaság ezen iránymutatásokban felsorolt kritériumainak eleget tud tenni, úgy maradéktalanul teljesíti az elvárásokat, és biztosítani tudja mindazon jogszerű működési feltételeket, amelyek a támogatás lehívásának és felhasználásának előfeltételeit jelentik.

### A Támogatási Szerződés megkötéséhez szükséges feltételek:

A végleges akcióterületi tervben kérjük a Városfejlesztő Társaság működését az alábbiak figyelembe vételével bemutatni: (Mindazon feltételek, melyek az eddigi útmutatóban szerepelnek, továbbra is élnek, az alábbi leírás azt egészíti ki, ill. helyenként pontosítja.)

A Városfejlesztő Társaság leírásában bemutatandó elemek:

- Szükséges bemutatni a városfejlesztő társaság **jogszabályi és egyéb működési környezetét**: mely jogszabályok határozzák meg a társaság működését, milyen határozatok, szerződések vonatkoznak egyrészt a társaság, másrészt az akcióterületi projekt végrehajtására
- Azon **önkormányzati szervezeti egységek** bemutatása, melyek kapcsolódnak a Városfejlesztő Társasághoz (ide értve a politikai testületeket is). A bemutatás magába foglalja az egyes szervezeti egységek **kompetenciáit, ill. a városfejlesztővel való kapcsolat** mikéntjét, a **döntéshozatalban való részvétel** minőségét.
- A **Városfejlesztő Társaság munkatársainak bemutatása**, igazgató, menedzserek, stb., az ő kompetenciáik, feladataik, és döntéshozatali mechanizmusban elfoglalt helyük bemutatása
- Amennyiben a Városfejlesztő Társaság **nem önálló társaság**, akkor szükséges az **igazgató kompetenciáit** a társaságon belül részletesen bemutatni, milyen döntéshozatali eljárás van a társaságban, abban hol helyezkedik el a városfejlesztő egység vezetője, hogyan tud **az önkormányzattal közvetlen kapcsolatban** lenni.
- Továbbá amennyiben a Városfejlesztő Társaság **nem önálló társaság**, minden esetben önálló gazdasági elszámolási egységként jelenik meg.
- Melyek azok a funkciók, melyeket a városfejlesztő társaság **kívülről (szakértői szerződéssel)** kíván behozni. Amennyiben **holding rendszerről, vagy több tevékenységet ellátó társaságról** van szó, szükséges annak bemutatása, hogy mely kompetenciákat kívánja városfejlesztő egységen kívülről, de vagyonkezelő társaságon vagy holdingon belül bevonni (jellemzően műszaki ellenőr, könyvvizsgáló, bonyolító, stb.)

- A **Városfejlesztő Társaság külső szakértőket csak kiegészítő jelleggel** vonhat be. Ez azt jelenti, hogy a projekt végrehajtásának irányítását belső munkatársaknak kell végezniük, városrehabilitációs / műszaki / gazdasági kompetenciákat munkaviszonyban levő munkatársakkal kell biztosítani. Az ő kapacitásuk kiegészítéseként köthető szakértői szerződés külső vállalkozókkal. A Városfejlesztő Társaságnak valós szakmai munkát kell végeznie, nem elfogadható kizárólagosan a munkaszervezés.

#### **Közbeszerzési kérdés értelmezése:**

A Városfejlesztő Társaság az Ötv 8. §-ban meghatározott településfejlesztési feladat egy részének, a területi alapú városrehabilitáció és/ vagy városfejlesztésnek az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő társaságra való delegálásával kerül kijelölésre, nem projektmenedzsment tevékenységgel (amiről több városnak is közbeszerzési kötelezettséget meghatározó szakvéleménye van). A közbeszerzési törvény 2/A. § értelmében az önkormányzat és a Városfejlesztő Társaság közötti szerződés(ek) (in house beszerzés) megkötésének feltételei az alábbiak:

a.) az önkormányzat a 100%-os tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet felett a stratégiai és ügyvezetési jellegű feladatok ellátását illetően teljes körű irányítási és ellenőrzési jogokkal rendelkezik és

b.) a gazdálkodó szervezet a szerződéskötést követő éves nettó árbevételének legalább 90%-a az egyedüli tag (részvényes) ajánlatkérővel kötendő szerződés teljesítéséből származik. A szerződés teljesítéséből származik a szerződés alapján harmadik személyek részére teljesített közszolgáltatás ellenértéke is, tekintet nélkül arra, hogy az ellenértéket az ajánlatkérő vagy a közszolgáltatást igénybe vevő személy fizeti meg.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a szerződések határozott időre, legfeljebb három évre köthetők; a szerződések közbeszerzési eljárás mellőzésével akkor hosszabbíthatók meg, ha az a.) és b.) pontban foglalt feltételek teljesültek.

Az önkormányzat legalább háromévenként - független szakértő igénybevitelével - hatáselemzés készítésére köteles, amelynek keretében megvizsgálásra kerülnek a szerződés(ek) teljesítésének tapasztalatai, így a közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátásával összefüggésben végzett gazdasági tevékenység minősége, hatékonysága (annak közvetett és közvetlen költségei), valamint az, hogy indokolt-e a Kbt. 2. § (4) bekezdése szerinti önkéntes közbeszerzési eljárás lefolytatása.

**Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a közbeszerzési törvény esetleges változásait** (legkorábban 2009. április 1-jén esedékes módosítását) **vegyék figyelembe a jövőbeni közbeszerzési eljárásaik előkészítése és lebonyolítása során!**

#### **Csatolandó dokumentumok:**

- **rehabilitációs rendelet** vagy **alapszerződés** önkormányzat és városfejlesztő társaság között;
- Városfejlesztő Társaság **alapító okirata** és **szervezeti – működési szabályzata**;
- A Társaság 2009. évi **üzleti terve**;
- Az **akcióterületre** vonatkozó **rehabilitációs szerződés**;
- A Városfejlesztő Társaság **missziója**.

Az alábbiakban bemutatunk egy Városfejlesztő Társaság modellt, mely teljesíti a társasággal szemben támasztott elvárásokat. A modell elemei ajánlasként értelmezendők.

#### **Városfejlesztő társaság modellje**

##### Akcióterületi fejlesztés és rehabilitáció jogi környezete:

- 1) **Városrehabilitációs rendelet:** Képviselő-testület hagyja jóvá, megalapozza az önkormányzat gyakorlatában az akcióterületi megközelítésmódot.

- 2) **Többéves** Képviselő-testület által elfogadott **akcióterületi terv**, a megvalósítás **éves és negyedéves ütemekre** való lebontásával.
- 3) Az **akcióterületi terv pénzügyi megvalósíthatóságának** képviselő-testület általi jóváhagyása, ugyancsak több éves, **éves és negyedéves szintre lebontva** (a 2) és 3)-as dokumentum egy dokumentumként is szerepelhet).
- 4) **Rehabilitációs szerződés** az akcióterületen beavatkozással érintett ingatlanokra. A szerződés aláírása történhet az önkormányzat – városfejlesztő társaság, önkormányzat – vagyonkezelő – városfejlesztő társaság között.
- 5) Az akcióterületi terv megvalósítását biztosító **további szerződések** (pl. támogatási szerződés, magánberuházói szerződés, adás-vételi szerződések, projektcégre vonatkozó szerződések, stb.), és az akcióterületi terv megvalósításához kötődő **további önkormányzati határozatok**
- 6) Városfejlesztő Társaság **SZMSZ**-e
- 7) Városfejlesztő Társaság **üzleti terve**
- 8) Egyéb pénzügyi jellegű kérdések
- 9) Szervezeti kompetenciák:

#### **Önkormányzaton belüli felelősségek és kompetenciák:**

Képviselő-testület	A társaság taggyűlését/ közgyűlését alkotja, ily módon a <b>döntéshozatal fő szereplője</b> . A képviselő-testület fogadja el a rehabilitációs rendeletet, elfogadja az integrált városfejlesztési stratégiát, a rehabilitációs/ vagyonkezelési szerződést, elfogadja a többéves akcióterületi tervet és pénzügyi megvalósíthatósági tervet, valamint ezek éves és negyedéves lebontásait, az éves tervet módosító lebontásokat, melyek az operatív munka alapjait képezik. Éves szinten kötelezettségvállalást tesz, melyet érvényesít az éves költségvetési rendeletben. Egyben elfogadja az éves és több éves megvalósulásokat is. Személyi és társasági ügyekben döntést hoz. Képviselheti a polgármester, vagy a Képviselő-testület által kijelölt személy.
Városfejlesztési Bizottság	A Városfejlesztési Bizottság <b>tárgyalja és véleményezi</b> a rehabilitációs rendeletet, az integrált városfejlesztési stratégiát, a rehabilitációs/ vagyonkezelési szerződést, a többéves akcióterületi tervet és pénzügyi megvalósíthatósági tervet, valamint ezek éves és negyedéves lebontásait a Képviselő-testület ülését megelőzően. Egyben véleményezi a negyedéves, éves és több éves megvalósulásokat is.
Főépítész és/vagy Városfejlesztési Irodavezető	Az <b>integrált városfejlesztési stratégia kidolgozásáért felelős</b> , annak nyomon követése, felülvizsgálata tartozik a kompetenciájába. Az <b>akcióterületi terv kidolgozásában közreműködik</b> , annak IVS-hez való illeszkedését vizsgálja, nyomon követi, hogy mely akcióterületi fejlesztések valósultak meg, és <b>újabb akcióterületek kijelölését javasolja</b> .
Városfejlesztési Iroda	<b>A városfejlesztési iroda kétoldalú információáramlást és egyeztetést lát el:</b> a Hivatal irányában és a Városfejlesztő Társaság irányában. Jegyzői utasítás alapján eljárási jogokat gyakorol: <b>egyeztet, döntés előkészítésben részt vesz.</b> <b>A Városfejlesztő Társasággal operatív kapcsolattartás.</b> Koordinálja az önkormányzat ágazati irodáit/ osztályait, és összegyűjti a szükséges inputokat, valamint a városfejlesztő társaságnál jelentkező kérdések/ problémák megoldásában az

	önkormányzati részlegek koordinációját látja el. <b>Véleményezi az akcióterületi tervet, és annak éves és negyedéves lebontásait.</b>
--	---

### Városfejlesztő Társaság:

Igazgató	Az igazgató felelős az <b>akcióterületi tervek elkészítéséért</b> , és az akcióterületi <b>fejlesztések megvalósításáért</b> . Ez magában foglalja az Önkormányzat számára az akcióterületi fejlesztéssel/ rehabilitációval kapcsolatos <b>előkészítő munkát</b> , és a fejlesztések <b>végrehajtását, menedzsmentjét</b> is. Az igazgató előterjesztési jogot gyakorol a hatáskörébe tartozó akcióterületek vonatkozásában. Az igazgató munkáltatói jogokat gyakorol.
Térségi/ települési tervezői kompetencia	Horizontális kompetenciaként jelenik meg: a városfejlesztő társaságnak alkalmasnak kell lennie az akcióterületi <b>tervezési munkáinak</b> ellátására (több éves, éves, negyedéves), a <b>pénzügyi megvalósíthatósági terv</b> elkészítésére (több éves, éves, negyedéves), <b>beruházói kapcsolatok menedzselése, fejlesztések előkészítése</b>
Menedzseri kompetencia	Az akcióterületi projektet projektvezetési feladatait látja el, felelős a nevesített akcióterületi projekt <b>teljes körű végrehajtásáért</b> .
Pénzügyi, közgazdasági kompetencia	Feladata a városfejlesztő társaság <b>üzleti tervének</b> előkészítése (amennyiben nem önálló társaságról van szó, az üzleti terv önálló fejezetként jelenik meg a társaság üzleti tervében); Feladata az akcióterületi fejlesztések <b>pénzügyi megvalósíthatóságának előkészítése, koordinációja</b> , a több éves pénzügyi terv alapján az éves és negyedéves pénzügyi tervek elkészítése, és azok megvalósulásának nyomon követése, Az akcióterületi projekt megvalósításához kapcsolódó <b>pénzügyi vonatkozású feladatok</b> elvégzése.
Műszaki szakértői kompetencia	Feladata az akcióterületi terv elkészítéséhez szükséges <b>műszaki információk közvetítése, beszerzése, koordinációja</b> ; Feladata az akcióterületi projekt végrehajtása során a <b>műszaki tartalom biztosítása, a megvalósulás nyomon követése</b> , a tervezőkkel, bonyolítókkal, kivitelezőkkel való koordináció, kapcsolattartás.
Lehetséges külső kompetenciák: (példa jelleggel)	Műszaki ellenőr
	Lebonyolító
	Könyvvizsgáló
	Közbeszerzési szakértő
	Kommunikációs szakértő
	Társadalmi kapcsolatok szakértő
	Menedzsment szakértő
	„Soft” elemeket menedzselő szakértő

## 1) Városrehabilitációs rendelet

A rendelet megalkotásával a testület egy olyan városfejlesztési eszköz legitimációját biztosítja, amellyel az elvi alapjait fekteti le az újszerű és elvárt városfejlesztési intézményrendszer működésének. A jelenleg fennálló jogi körülmények között ez a rendelet a legbiztonságosabb megoldás a célok teljesüléséhez, mind pénzügyi, mind intézményi szempontból, függetlenül a célok megvalósulását a politikai ciklusosságban rejlő kockázatoktól.

### A városrehabilitációs rendelet biztosítja:

- az akcióterületi integrált fejlesztés megvalósíthatóságát
- a településfejlesztés közfeladat ellátásának jogi alapját
- az ágazati célok akcióterületi fejlesztésekkel való összhangba hozását: ágazati tervek ne lehessenek ellentétesek az akcióterületi tervben már elfogadottakkal.

A rendelet megalkotásának törvényi alapját az Ötv. 8.§ (1) biztosítja:

A város-rehabilitáció az Ötv. 8.§ (1) szerint **a helyi önkormányzat közfeladatát képező településfejlesztés, településrendezés, épített és természetes környezet védelme, lakásgazdálkodási és egyéb a törvény szerinti feladatok meghatározott földrajzi területen történő komplex ellátását öleli fel.**

A városrehabilitációs rendelet társadalmi viszonyokat rendez, ily módon lehetőség adódik annak rendelettel való szabályozására. A városrehabilitációs rendelet által szabályozott társadalmi viszony: mindazon, a településre kiterjedő társadalmi-gazdasági tervezési és megvalósítási tevékenységek összessége, amelyek a lakosság életminőségének, ellátási és környezeti viszonyainak javítását, a települések gazdaságának, műszaki-fizikai állományának gyarapodását, folyamatos megújítását, természetes és épített környezetének védelmét szolgálják. (Paksy Gábor fogalom-meghatározások, 2001. alapján)

**Városrehabilitációs rendelet javasolt tartalmi elemei (törvényi keretek között eltérés lehetséges):**

- a rendelet alkotás törvényi felhatalmazása: 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1),
- a városrehabilitációs rendelet célja:
  - o Önkormányzat a kijelölt területek rehabilitációs városfejlesztési eszközökkel történő megújítását tűzte ki célul.
  - o Ennek keretén belül az Önkormányzat alapvető célja és érdeke felsorolása (pl: a területen a meglévő közterületek megújítása, új közterületek, zöldfelületek kialakítása, az épületállomány felújítása, a felújításra alkalmatlan épületek és üres telkek egyéb módon történő fejlesztése, korszerű infrastruktúra kialakítása, stb.).
- Használt fogalmak értelmezése:
  - o Például: akcióterület, akcióterületi terv, városrehabilitációs célú vagyonelemek, városrehabilitációs célú fejlesztési keret, stb.
- Az akcióterületen ellátandó helyi közszolgáltatási feladatok azonosítása:
  - o pl. településfejlesztés, településrendezés, épített és természeti környezet védelme, lakásgazdálkodás az Önkormányzat lakásrendeletében meghatározott körben, stb.
- A rendelet hatálya:
  - o pl. a rendelet hatálya kiterjed e rendeletben lehatárolt városrehabilitációs akcióterületekre,
  - o pl. a rendelet hatálya kiterjed a kijelölt akcióterületen található ingatlanok tulajdonosaira, bérlőire, valamint használóira.
- A városrehabilitációs akcióterületek kijelölése:
  - o a kijelölés feltétele: pl. elfogadott akcióterületi terv,
  - o az akcióterületi terv pénzügyi megvalósíthatósága.

- o Kötelezettség az akcióterületi terv bizonyos időkereten belüli megkezdésére és megvalósítására (pl. x éven belül).
- Az akcióterületen elvégzendő közszolgálati feladatok végrehajtásának részleteit a Képviselő-testület határozatai, a megvalósításra vonatkozó megállapodások vagy Rehabilitációs Szerződés határozza meg, jelenjen meg minden jogforrás, hogy vissza lehessen hivatkozni az egyedi megállapodásokban is.
- Városrehabilitációs célú vagyron meghatározása.
  - o A hasznosítási célú város-rehabilitációs vagyonelem értékét az akcióterület kijelölésekor készülő költségelemzést is tartalmazó üzleti értékelemzés határozza meg.
- A városrehabilitáció megvalósításához biztosított pénzügyi keretek:
  - o Például Városrehabilitációs Keret, ennek forrásai, a Kerettel való rendelkezés módja és felhasználásának rendje.
  - o A Keret éves pénzmaradványa nem vonható el, más célra nem csoportosítható át. A pénzmaradvány a Keret céljának megfelelő feladatra a következő naptári évben felhasználható.
  - o A Keret tervezésére, kezelésére, gazdálkodására, nyilvántartására, a felhasználásról szóló beszámolásra, továbbá az adatszolgáltatási kötelezettségekre vonatkozóan az Ötv-t, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvényt, az éves központi költségvetésről szóló törvényt, a költségvetés alapján gazdálkodó szervek beszámolásának rendszeréről szóló kormányrendeleteket, valamint az Önkormányzat az egyes pénzalapjairól szóló rendeleteinek idevonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- Városfejlesztő társaság kijelölése:
  - o az Önkormányzat kifejezetten a rehabilitációval kapcsolatos közcélú szervezési-lebonyolítási feladatok végzésére alapított célorientált gazdasági társasága a Városfejlesztő Társaság, mely szervezet adott rehabilitációban végzendő feladatait a rehabilitációs szerződés rögzíti.
- Rehabilitációs Szerződésre való hivatkozás, és annak tartalmi elemeinek kijelölése:
  - a.) a szerződés tárgyat képező városrehabilitáció megvalósulásának határideje, ütemezése,
  - b.) a szerződés keretében ellátott tevékenységek,
  - c.) a feladatok megvalósítására biztosított pénzeszközök felhasználásának, rendelkezésre bocsátásának és elszámolásának módja, pénzügyi ütemezése,
  - d.) a felek kötelezettségvállalása,
  - e.) városfejlesztő díjazása.
- A város-rehabilitációs feladatok megvalósulása érdekében alkalmazásra kerülő sajátos jogintézmények szabályozása
  - o Ilyen lehet például: elővásárlási jog, homlokzat felújítási alap, útépitési és közművesítési hozzájárulás, program alap, stb.
- Eljárási rendelkezések.

A rehabilitációs rendelet és a rendezési eszközök között semmiféle tartalmi átfedés nincsen. A rehabilitációs rendelet nem érinti a HÉSZ által szabályozott kérdéseket. Az akcióterületi terv elkészítése során kell figyelemmel lenni a rendezési eszközökben meghatározott feltételekre, és ott szükséges a teljes összhang megteremtése.

A rehabilitációs rendelet felsorolja azokat a közfeladatokat és közszolgáltatási feladatokat, melyek egy városrehabilitációs akcióterületi fejlesztés keretében felmerülhetnek. Ezek a következők lehetnek (a felsorolás nem kizárólagos):

- településfejlesztés
- településrendezés
- épített és természeti környezet védelme
- lakásgazdálkodás az Önkormányzat lakásrendeletében meghatározott körben



- gondoskodás a közbiztonság helyi feladatairól;
- közreműködés a helyi foglalkoztatás megoldásában;
- az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi, a szociális ellátásról, valamint a gyermek és ifjúsági feladatokról való gondoskodás;
- közösségi tér biztosítása;
- közművelődési tevékenység,
- a nemzeti és etnikai kisebbségek jogai érvényesítésének a biztosítása;
- az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése,
- a lakosság önszerveződő közösségei tevékenységének támogatása, együttműködés a közösségekkel.

A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

- a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),
- b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,
- c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,
- d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá
- e) a helyi építészeti értékvédelemmel,
- f) a védett és a védő területekkel, valamint
- g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

## **2) Akcióterületi terv**

Az akcióterületi terv a rendeletben kijelölt területre vonatkozó rehabilitációs vagy fejlesztési programot tartalmazza. Amennyiben a ROP támogatással megvalósítani kívánt beavatkozás csupán egy részét jelenti az akcióterületi fejlesztéseknek, úgy az elfogadandó akcióterületi terv is bővebb a pályázati tartalomnál. Az akcióterületi tervhez szükséges elkészíteni a több éves keretprogramra alapozva annak éves és negyedéves bontású előkészítési és végrehajtási ütemezését. Több kijelölt akcióterület esetében minden egyes terület vonatkozásában önálló akcióterületi terv készül.

## **3) Pénzügyi megvalósíthatósági terv:**

A kijelölt akcióterületekre vonatkozó pénzügyi megvalósíthatósági terv. Képezheti az akcióterületi terv mellékletét is. A pénzügyi megvalósíthatósági terv a teljes programidőszak vonatkozásában tartalmazza a pénzügyi információkat, költség-haszon elemzésre épül. A terv tartalmazza az akcióterületi terv összes, rögzített feladatai alapján azok tervezett költségigényét, a várható bevételeket, támogatásokat és a szükséges forrásokat éves bontásban.

Részét képezi a jövedelemterv, fedezetszámítás, mérleg, pénzforgalmi terv.

A pénzügyi megvalósíthatósági tervhez éves és negyedéves szintű lebontás tartozik, mely a társaság éves üzleti tervének alapját is képezi. (Ez esetben az önkormányzat dönthet az éves lebontás mellett negyedéves vagy havi lebontásról.)

## **4) Rehabilitációs szerződés:**

### **- A szerződés keretei**

- o A rehabilitációs szerződésben az önkormányzat megbízza a Városfejlesztő társaságot a kijelölt vagyonelemek kezelésével.
- o Az Önkormányzat megbízásából a Városfejlesztő kidolgozza az akcióterületi tervet.
- o Az akcióterületi terv célkitűzése a nevesített utcák által határolt terület rehabilitációs városfejlesztési eszközökkel történő megújítása.
- o Önkormányzat és Városfejlesztő Társaság az akcióterületi terv megvalósítása érdekében harmadik személyekkel kötött szerződésekben

vállalt feladataik teljes körét a jelen szerződésben foglaltak szerint osztják meg.

- o Jelen szerződés célja és tárgya a felelősök és határidők meghatározása is.
- o Az Önkormányzat az akcióterületi terv megvalósítása érdekében mindazon feladat ellátásával a Városfejlesztő Társaságot bízta meg, melynek tekintetében nincs az Önkormányzat számára szerződésben, jogszabályban vagy Jegyző (Polgármesteri Hivatal) számára jogszabályban előírt személyes ellátási kötelezettsége.
- o Felsorolja az akcióterületi terv szerződéses rendszerének lehetséges elemeit. Ezek lehetnek például az ingatlanokra vonatkozó adás-vételi szerződések, az Uniós forrás felhasználására vonatkozó támogatási szerződés, a közbeszerzési törvény 2A § szerinti szerződés, befektetői szerződések, településrendezési szerződés, projektársaság létrehozása esetén a kapcsolódó szerződések, lebonyolítói szerződés.

#### - **Átfogó feladatok, kötelezettségvállalások**

Városfejlesztő átfogó feladatai, kötelezettségei:

- szakértelem biztosítása;
- akcióterületi és pénzügyi tervek elkészítése és önkormányzathoz elfogadásra való benyújtása (több éves, éves, negyedéves akcióterületi és pénzügyi tervek);
- beszámolók elkészítése és önkormányzathoz elfogadásra való benyújtása (több éves, éves, negyedéves pénzügyi beszámolók).

Önkormányzat átfogó feladatai, kötelezettségei:

- éves tervet beépíti tárgyévi költségvetésébe. Városfejlesztő javaslatot tehet a programban érintett hasznosítható vagyonelemek (helyiségeinek, lakásainak, tetőtér beépítési lehetőségeinek) hasznosítására.

#### - **Az akcióterületi terv megvalósítása**

Az akcióterületi terv részegységekre bontható. Szükséges ezen részegységenként:

- o a célok és feladatok részletes leírása,
- o Városfejlesztő társaság feladatainak és kötelezettségeinek meghatározása,
- o Önkormányzat feladatainak és kötelezettségeinek meghatározása,
- o valamint a Városfejlesztő társaság díjazásának részletezése.

#### - **Városfejlesztő társaság megbízási díja**

A városfejlesztő társaságot a felsorolt feladatok ellátásáért megbízási díj illeti meg. A megbízási díj összege itt kerül meghatározásra, mely történhet fix összegként és %-os mértékben is.

#### - **A közbeszerzési eljárások szabályai:**

#### - **Az akcióterületi terv megvalósításának pénzügyi feltételei**

Ezek közé tartozik a következő elemek szabályozása:

- Önkormányzat és Városfejlesztő közötti pénzfelhasználás módja,
- Önkormányzati forrás biztosításának módja,
- Városfejlesztő forrás felhasználásának módja,
- Városfejlesztő díjazása,
- Városfejlesztő teljesítése,
- Városfejlesztő megbízási díjának megfizetése.

#### - **Felek kötelezettségei**

Városfejlesztő társaság kötelezettségei:

- o A városfejlesztő társaság az Önkormányzat nevében és képviselőjében jár el.
- o A feladatok ellátásához szükséges szerződéseket az Önkormányzat megbízásából, az Önkormányzat döntésének és vagyonrendeletének

- megfelelően bizonyos körben az Önkormányzat nevében előkészíti és az Önkormányzat írja alá, bizonyos esetekben pedig Városfejlesztő írja alá.
- o A feladatok ellátására a városfejlesztő társaság kizárólagosan jogosult és köteles.

Önkormányzat kötelezettsége:

- o Önkormányzat gondoskodik arról, hogy a Polgármesteri Hivatal és más vagyonkezelő szervezet a megállapodásban foglaltak szerint járjanak el, mivel a szerződésben meghatározott feladatok eredményes ellátásához a városfejlesztő társaság, az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és az Önkormányzat más vagyonkezelő szervezetei közötti szoros együttműködés szükséges.

- **Kapcsolattartás felek között**

- **Jognyilatkozatok**

Az akcióterületi fejlesztés hatékony kivitelezéséhez szükséges a vagyonkezelési jog rendezése is a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 80/A §, és 80/B §-a feltételeinek megfelelően. Ez történhet a rehabilitációs szerződés keretében, vagy önálló vagyonkezelési szerződés keretében.

A 80/A. § (1) alapján a képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának rendeletében meghatározott körére az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet. Vagyonkezelői jog nem létesíthető önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, illetve társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának vagyonkezelői jogát kijelöléssel szerezheti meg az önkormányzati közfeladatot átvállaló, az önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság, ha ez a szervezet a közfeladat ellátását az önkormányzat számára nem üzletszerű vállalkozási tevékenységként végzi, azzal a feltétellel, hogy az önkormányzati többségi tulajdon a vagyonkezelési szerződés megszűnéséig fennáll. A vagyonkezelői jog kijelöléssel kizárólag ingyenesen szerezhető meg. A vagyonkezelőt - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei - ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvizelési és beszámoló készítési kötelezettséget is - azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, továbbá nem terhelheti meg, és a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át.

- Ez alapján a vagyonkezelési szerződésben tételesen, helyrajzi számmal ellátva fel kell sorolni az érintett ingatlanokat.
- Az ingatlanokra vonatkozó vagyonkezelési jog átadása határozott időre szól, ezt meg kell jeleníteni, a kezdő és végső dátum azonos az akcióterületi beavatkozás kezdő és záró dátumával.

## **5) Akcióterületi terv megvalósításához kapcsolódó szerződések és egyedi önkormányzati határozatok**

Ezek közé tartoznak az ingatlanokra vonatkozó adás-vételi szerződések, az Unió forrás felhasználására vonatkozó támogatási szerződés, a közbeszerzési törvény 2A § szerinti szerződés, az önerő biztosításáról szóló önkormányzati határozat, a városfejlesztő társaság létrehozásáról szóló önkormányzati határozat, akcióterületi tervet elfogadó határozat, befektetői szerződések, településrendezési szerződés, projekt-társaság létrehozása esetén a kapcsolódó szerződések, lebonyolítói szerződés.

A végleges akcióterületi tervben szükséges annak bemutatása, hogy az adott projekt végrehajtásához milyen szerződéses és határozati elemek tartoznak.

## **6) A Városfejlesztő Társaság SZMSZ-e:**

Amennyiben a városfejlesztő társaság nem önálló, hanem akár holding rendszer, akár egy több profilú társaság része, az esetben is fontos, hogy a városfejlesztési igazgatóság szmsz-e önálló fejezetben kerüljön megfogalmazásra. Ebben szükséges a döntéshozatali eljárásrend bemutatása, a városfejlesztési igazgató hatáskörének és feladatainak, a munkatársak hatáskörének és feladatainak bemutatása. Holding rendszer, vagy több profilú társaság esetében ki kell térni a Holdingon, társaságon belüli együttműködési és döntési mechanizmusokra is. Az SZMSZ tartalmazza, hogy mely kompetenciákat biztosítja a városfejlesztő, és melyeket biztosít szolgáltatásvásárlással (holding, többprofilú társaság esetén: mit biztosít a társaság egyéb igazgatóságaival együttműködésben és milyen eljárásrendben).

## **7) Városfejlesztő Társaság üzleti terve:**

Amennyiben a városfejlesztő társaság nem önálló, hanem akár holding rendszer, akár egy több profilú társaság része, az esetben is fontos, hogy a városfejlesztési igazgatóság üzleti terve önálló fejezetben, akcióterületenként önálló egységekben kerüljön megfogalmazásra. Az üzleti tervben megfogalmazandó városfejlesztési specifikus elemek:

- a Városfejlesztő társaság missziója;
- a társaság által elérendő szakmai és pénzügyi eredmények;
- szükséges erőforrások: humán erőforrás igény, kompetencia szükséglet, forrás szükséglet;
- részletes ingatlangazdálkodási terv a fejlesztési területre vonatkozóan, ingatlanpiaci helyzet értékelése, akcióterületi funkciók értékelése, a fejlesztések által érintett ingatlanok tulajdonviszonyainak elemzése: érintett tulajdonosok szándékainak feltérképezése;
- a pénzügyi terv részét képezi a jövedelemterv, fedezetszámítás, mérleg, pénzforgalmi terv. A pályázati forrást és kapcsolódó önerőt elkülönítet alszámlán kell nyilvántartani és bonyolítani;
- városmarketing terv az akcióterületekre: az akcióterületi fejlesztésekről tájékoztató anyagok, a lakosságot érintő korlátozásokról információ, lakosság tájékoztatása, ingatlanfejlesztések értékesítése: értékesítési csatornák; forgalmi adatok, árkalkuláció; reklám, eladás-ösztönzés (reklám, propaganda), akcióterületi befektetés ösztönzés.

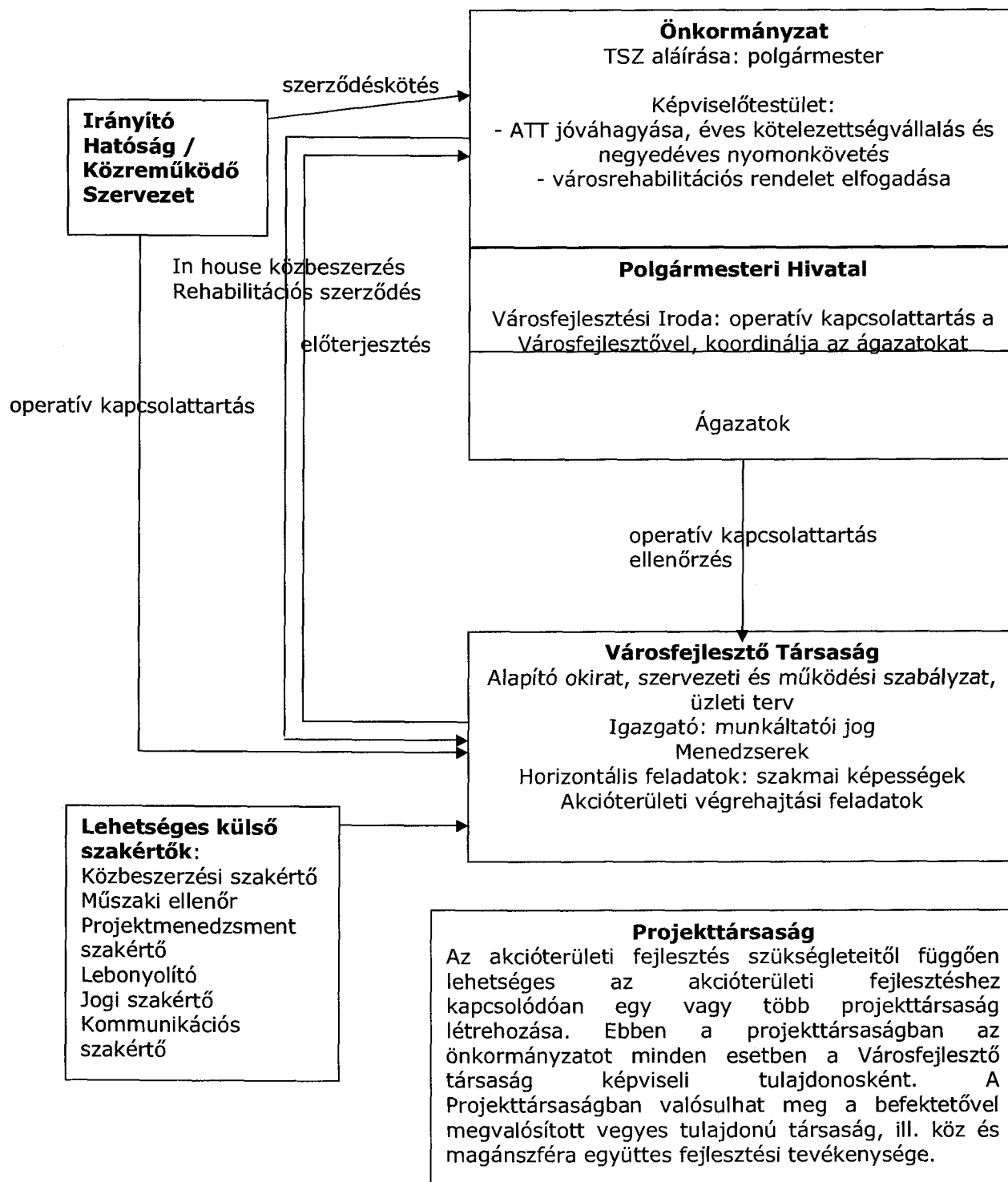
## **8) Egyéb pénzügyi jellegű kérdések**

- Az önkormányzattal szemben nincsen a törvényi szabályozástól eltérő elvárás a társaság alaptőkéjére vonatkozólag.
- A Társasággal szemben nem elvárás, hogy ingatlan vagyonnal rendelkezzen, így az sem elvárás, hogy ingatlan apport történjen.
- Az önkormányzat és Társaság pénzügyi együttműködésének lehetséges technikai megoldásai: napi elszámolás, vagy havi előleg igénylés. A korábban bemutatottak szerint a városfejlesztési akcióterületi beavatkozást több éves pénzügyi keretterv alapozza meg, melynek megjelennek az éves és negyedéves vagy havi lebontásai. A napi elszámolás vagy a havi előleg igénylés ezek alapján a Képviselő-testület által jóváhagyott pénzügyi tervek szerint valósulhat meg.
- Városfejlesztő Társaság díjazása: a társaság megbízási alapon dolgozik, az önkormányzattól kapott megbízási feladatokat látja el, díjazása az egyes megbízásokhoz kapcsolódik. A Társaság éves nettó árbevételének legalább 90%-a az egyedüli tag (részvényes) ajánlatkérővel kötendő szerződés teljesítéséből származik a közbeszerzési törvény 2A § szerint, ezen megbízási szerződések részét képezi a városfejlesztő társaság megbízási díja is.
- A Városfejlesztő Társaság a tevékenységét NEM az alaptőke terhére végzi, így nem történik vagyonfelélés és eladósodás, minden esetben a Városfejlesztő tevékenysége megbízáshoz kapcsolódik, melyet vagy az Önkormányzat, vagy támogatási forrás, vagy saját későbbi tevékenysége biztosít.

### **Eddigi modellek**

- 1.) A városfejlesztési funkció Holding rendszeren belül, a már működő vagyonkezelő társaságon (Holding tagvállalat) belül kerül elhelyezésre;
- 2.) Az önkormányzati társaság nem holding szervezet, hanem egyetlen társaság, mely azonban sokrétű feladatokat lát el. A fő funkció általában a vagyonkezelés, városgazdálkodás, ebben a szervezetrendszerben kerül elhelyezésre a városfejlesztési tevékenység;
- 3.) Önálló városfejlesztő társaság létrehozása és önkormányzati tulajdonú társaságként való működtetése;
- 4.) Már létező társaság átalakítása városfejlesztő társasággá: általában valamilyen céllal létrehoztak korábban önkormányzati társaságot, de annak feladata kiüresedett, vagy nem kíván egy önálló gazdasági társaság fenntartását.

## Folyamatábra



## **Egy modell projekt végrehajtása**

### **Az akcióterületi terv tartalma:**

- A Fő térre rávezető út szélesítése,
- A Fő tér rehabilitációja,
- A Fő téren található Kulturális Központ bővítése,
- A Fő téren található református egyház felújítása,
- Rendezvények a Fő téren a Kulturális Kht. szervezésében.
- Projekthez kapcsolódó nem támogatott elemként üzletház építése

Konzorciumi partner: Református Egyház, Kulturális Kht.

### **A projekt végrehajtása:**

Az akcióterületi terv alapján a támogatási szerződést az Önkormányzat köti meg az Irányító Hatósággal.

Az operatív kapcsolattartás a Városfejlesztő Társaság és a Közreműködő Szervezet között zajlik.

Már rendelkezésre áll: rehabilitációs rendelet, Városfejlesztő Társaság SZMSZ-e, üzleti terve.

Az Önkormányzat szerződést köt a Városfejlesztő Társasággal a projekt végrehajtására. A minimum tartalmi elvárások a dokumentum vonatkozó fejezetében szerepelnek.

A Városfejlesztő Társaság előkészíti a közbeszerzési dokumentációt a támogatott projektekre vonatkozóan (kiviteli tervek készítése, kivitelezés) Az egybeszámítási kötelezettség alapján 1 vagy 2 közbeszerzés írható ki, a magas és mélyépítési munkákat együttesen vagy külön tudja az önkormányzat közbeszereztetni. A közbeszerzési dokumentációt a Városfejlesztő készíti elő, a rehabilitációs szerződés határozza meg, hogy ki az aláíró fél, az Önkormányzat vagy a Városfejlesztő.

A Városfejlesztő kapcsolatot tart a konzorciumi tagokkal, esetünkben a Református Egyházzal és a Kulturális Kht-val. Mind a közbeszerzési dokumentációt, mind a kivitelezői szerződés tartalmát egyeztetni a Városfejlesztő a Konzorciumi partnerekkel.

A Városfejlesztő operatív szinten kapcsolatot tart az Önkormányzat kijelölt munkatársával (általában a városfejlesztésért felelős irodán), és kapcsolatot tart az Önkormányzat Gazdasági irodáján kijelölt munkatárssal.

A kiválasztott tervezővel, kivitelezővel a szerződést a Városfejlesztő készíti elő, a rehabilitációs szerződés határozza meg, hogy ki az aláíró fél, az Önkormányzat vagy a Városfejlesztő. Ennek megfelelően állítja majd ki a számlát a kivitelező/ szolgáltatás nyújtó a Városfejlesztő vagy Önkormányzat felé.

A Kulturális Kht. által tervezett rendezvényeket nem kell közbeszereztetni, annak végrehajtására a konzorciumi tag jogosult.

A Kulturális Kht. szolgáltatásvásárlásként köt szerződést a különböző egyesületekkel, tánc és zenecsoporthal.

A projekt végrehajtásához szükséges szolgáltatásokat a Városfejlesztő Társaság biztosítja. Amennyiben nem rendelkezik ehhez megfelelő erőforrásokkal, az alább felsorol indokolt esetekben lehetősége van szolgáltatást igénybe venni. Indokolt pl. Közbeszerzési szakértő, Műszaki ellenőr, Projektmenedzsment szakértő, Lebonyolító, Jogi szakértő, Kommunikációs szakértő igénybe vétele. Az igénybe vett szolgáltatást a Városfejlesztő Társaság vásárolja, a megbízási szerződést aláírja, és a megbízási díjat az önkormányzat felé továbbszámlázza.

A kivitelező az egyes szerződésekben meghatározott munkafázisokat követően a Városfejlesztő felé kiállítja a számlát, amelyet a Városfejlesztő az Önkormányzatnak továbbszámláz. Az Önkormányzat ez alapján tudja hívni a támogatást.

A támogatás lehívásához szükséges dokumentációt a Városfejlesztő készíti elő. Amennyiben konzorciumi tag támogatásáról van szó, annyiban a Városfejlesztő a konzorciumi taggal együttműködésben, a konzorciumi tagtól kapott adatok és információ alapján készíti elő a támogatás lehívást.

Amennyiben az Irányító Hatóság/ Közreműködő Szervezet rendben találta a támogatás elszámolásával kapcsolatos dokumentációt, az elszámolás összegét az Önkormányzatnak utalja. Az Önkormányzat Gazdasági munkatársa utalja tovább az összeget a Városfejlesztő Társaságnak, vagy közvetlenül a konzorciumi partnernek (a rehabilitációs szerződésben rögzített megállapodás szerint) a konzorciumi projektelemek vonatkozásában, aki tovább utal a kivitelezőnek, szolgáltatás nyújtónak. A Református Egyház az önrészt közvetlenül utalja a kivitelezőnek/ szolgáltatás nyújtónak - attól függően, hogy ki a számla kiállítója.

Amennyiben a Református Egyház ütemtervet vagy költségvetést kíván módosítani előre nem látott közműcsere miatt, igényét jelzi a Városfejlesztő felé, aki a szerződésmódosításról tárgyal a Közreműködő Szervezettel, annak dokumentációját előkészíti. A támogatási szerződés módosítását az Önkormányzat és az Irányító Hatóság írja alá.

Az előrehaladási jelentéseket és a tartalmi és pénzügyi beszámolókat, beleértve a végső elszámolást, a Városfejlesztő készíti elő, és az Önkormányzat írja alá és nyújtja be a Közreműködő Szervezet felé.



## 2003. évi CXXIX. törvény

### a közbeszerzésekről\*

#### 2/A. §

(1) Nem minősül a 2. § (1) bekezdésének alkalmazásában szerződésnek az a megállapodás, amelyet

a) a 22. § (1) bekezdése szerinti ajánlatkérő és az olyan, százs százalékos tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet köt egymással, amely felett az ajánlatkérő – tekintettel a közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátásáért vagy ellátásának megszervezéséért jogszabályon alapuló felelősségére – a stratégiai és az ügyvezetési jellegű feladatok ellátását illetően egyaránt teljes körű irányítási és ellenőrzési jogokkal rendelkezik, feltéve, hogy

b) a gazdálkodó szervezet a szerződéskötést követő éves nettó árbevételének legalább 90%-a az egyedüli tag (részvényes) ajánlatkérővel kötendő szerződés teljesítéséből származik. A szerződés teljesítéséből származik a szerződés alapján harmadik személyek részére teljesített közszolgáltatás ellenértéke is, tekintet nélkül arra, hogy az ellenértéket az ajánlatkérő vagy a közszolgáltatást igénybe vevő személy fizeti meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak irányadóak akkor is, ha az (1) bekezdés a) pontja szerinti gazdálkodó szervezetben a tagsági jogot megtestesítő üzletész, illetve részvény több, a 22.§ (1) bekezdése szerint ajánlatkérőnek minősülő szervezet közös tulajdonában van; ebben az esetben jogaikat közös képviselőjük útján gyakorolják.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltak irányadóak akkor is, ha az (1) bekezdés a) pontja szerinti gazdálkodó szervezet tulajdonosa az állam; ebben az esetben az (1) bekezdés szerinti további feltételeknek a tulajdonosi jogokat gyakorló jogalany (miniszter

---

\* **Egységes szerkezetben:** az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. törvény módosításáról szóló **2004. évi LV. törvény** 23. §-ában foglaltakkal, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény, valamint a közbeszerzéssel összefüggésben egyes törvények módosításáról szóló **2004. évi XCVII. törvénnyel**, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosításáról szóló **2005. évi IX. törvénnyel**, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény és az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény módosításáról szóló **2005. évi XXIX. törvénnyel**, az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos adatszolgáltatásokkal összefüggő egyes törvények módosításáról szóló **2005. évi LXXVI. törvénnyel**, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosításáról szóló **2005. évi XCIV. törvénnyel**, a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény módosításáról szóló **2005. évi LXVIII. törvénnyel**, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló **2005. évi LXXXIII. törvénnyel**, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosításáról szóló **2005. évi CLXXII. törvénnyel**, a központi államigazgatási szervekről, valamint a kormány tagjai és az államtitkárok jogállásáról szóló **2006. évi LVII. törvénnyel**, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosításáról szóló **2006. évi LVIII. törvénnyel**, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló **2006. évi LXV. törvénnyel**, a kormányzati szervezetalkitással összefüggő törvénymódosításokról szóló **2006. évi CIX. törvénnyel**, a Magyar Köztársaság 2007. évi költségvetését megalapozó egyes törvények módosításáról szóló **2006. évi CXXI. törvénnyel**, a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosításáról szóló **2006. évi CXXXV. törvénnyel**, valamint a vállalkozói „körbetartozások” mérséklése céljából történő törvénymódosításokról szóló **2007. évi LXXVIII. törvénnyel**, figyelembe véve továbbá a sportról szóló **2004. évi I. törvény** 78. §-ának (7) bekezdését, a miniszterek feladat- és hatáskörének változásával összefüggésben szükséges változásokról szóló **2004. évi CXX. törvény** 37. §-a (2) bekezdésének a) pontját, a kisebbségi önkormányzati képviselők választásáról, a nemzeti és etnikai kisebbségekre vonatkozó egyes törvények módosításáról szóló **2005. évi CXIV. törvény** 72. § (5) bekezdésének m) pontját, a Polgári perrendtartás módosításáról szóló **2005. évi CXXX. törvény** 21. §-a (4) bekezdésének h) pontját, az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. törvény módosításáról szóló **2007. évi XXXVII. törvény** 3. §-ának (1) bekezdését, az egyes jogszabályok és jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezéséről szóló **2007. évi LXXXII. törvény** 2. §-ának 651. pontját, valamint 13. §-a (1) bekezdésének 55. pontját és az állami vagyonról szóló **2007. évi CVI. törvény** 56. §-a (2) bekezdésének c) pontját és 58. §-a (2) bekezdésének c) pontját, továbbá az egyes vagyonyiilatkozat-tételi kötelezettségekről szóló **2007. évi CLII. törvény** 23. §-ának (2)-(4) bekezdéseit és 25. §-ának n) pontját **(félkövér betűtípussal jelezve)**.

vagy más központi államigazgatási szerv vezető személy esetén az általa vezetett szerv<sup>1</sup>), mint ajánlatkérő vonatkozásában kell fennállniuk.

(4) Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a szerződés határozott időre, legfeljebb három évre köthető; a szerződés közbeszerzési eljárás mellőzésével akkor hosszabbítható meg, ha az (1) bekezdés szerinti feltételek teljesültek.

(5) Az ajánlatkérő legalább három évenként – független szakértő igénybevételével – hatáselemzés készítésére köteles, amelynek keretében megvizsgálásra kerülnek az (1) bekezdés szerinti szerződés teljesítésének tapasztalatai, így a közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátásával összefüggésben végzett gazdasági tevékenység minősége, hatékonysága (annak közvetett és közvetlen költségei), valamint az, hogy indokolt-e a 2. § (4) bekezdése szerinti önkéntes közbeszerzési eljárás lefolytatása.

## 22. §

(1) E fejezet alkalmazásában ajánlatkérők:

a) a minisztérium, a Miniszterelnöki Hivatal, a központosított közbeszerzés során ajánlatkérésre feljogosított szervezet;

b) az állam, az a) pontban meghatározott szervezeteken kívüli központi költségvetési szerv, az elkülönített állami pénzalap kezelője, a társadalombiztosítási költségvetési szerv;

c) az országos kisebbségi önkormányzat, az országos kisebbségi önkormányzati költségvetési szerv;

d) a helyi önkormányzat, a helyi kisebbségi önkormányzat, a települési önkormányzatok társulása, a helyi önkormányzat által a helyben központosított közbeszerzés keretében ajánlatkérésre kizárólagosan feljogosított szervezet<sup>2</sup>, a helyi önkormányzati költségvetési szerv, a helyi kisebbségi önkormányzati költségvetési szerv, a területfejlesztési önkormányzati társulás, a megyei területfejlesztési tanács, a térségi fejlesztési tanács, a regionális fejlesztési tanács;

e)

f) a közalapítvány;

g)<sup>3</sup> a Magyar Nemzeti Bank, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.<sup>4</sup>, a Magyar Fejlesztési Bank Részvénytársaság, a Magyar Távirati Iroda Részvénytársaság, a közszolgálati műsorszolgáltatók, valamint az a közműsor-szolgáltató, amelynek működését többségi részben állami, illetőleg önkormányzati költségvetésből finanszírozzák, továbbá az Országos Rádió és Televízió Testület;

h) az a jogképes szervezet, amelynek létrehozataláról jogszabály rendelkezik, meghatározva a szervezet által ellátandó feladatot, az irányítására, illetőleg az ellenőrzésére, valamint a működésére vonatkozó szabályokat, feltéve, hogy e bekezdés a)–g) pontjában meghatározott egy vagy több szervezet, illetőleg az Országgyűlés vagy a Kormány meghatározó befolyást képes felette gyakorolni, vagy működését többségi részben egy vagy több ilyen szervezet (testület) finanszírozza;

i) az a jogi személy, amelyet közérdekű, de nem ipari vagy kereskedelmi jellegű tevékenység folytatása céljából hoznak létre, illetőleg amely ilyen tevékenységet lát el, ha e bekezdésben meghatározott egy vagy több szervezet, illetőleg az Országgyűlés vagy a Kormány meghatározó befolyást képes felette gyakorolni, vagy működését többségi részben egy vagy több ilyen szervezet (testület) finanszírozza;

j) az a jogképes szervezet, amelyet e bekezdés a)–i) pontjában meghatározott egy vagy több szervezet (ide nem értve az államot) az alaptevékenysége ellátására hoz létre, és ha ilyen szervezet felett meghatározó befolyást képes gyakorolni;

k) a 2/A. § (1) bekezdése szerinti gazdálkodó szervezet.

<sup>1</sup> E módosítás 2007. január 1-jén lépett hatályba.

<sup>2</sup> E rendelkezés 2007. január 11-én lépett hatályba.

<sup>3</sup> 2008. január 1-jétől hatályos.

<sup>4</sup> E rendelkezés 2007. szeptember 25-én lépett hatályba.

## 1997. évi LXXVIII. törvény

### az épített környezet alakításáról és védelméről

#### A helyi építési szabályzat

**13. §** (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

- a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),
- b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,
- c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,
- d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá
- e) a helyi építészeti értékvédelemmel,
- f) a védett és a védő területekkel, valamint
- g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

(3) A szabályozási terv - amennyiben készül - a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi.

(4) A helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területének egészére vagy annak egyes részeire az (5) bekezdés előírásainak figyelembevételével. Területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását (kiegészítését) jelentik.

(5) Helyi építési szabályzatot kell készíteni - legalább telektömbre kiterjedően -

- a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,
- b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint
- c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

(6) A szabályozást legalább a településszerkezeti tervben lehatárolt területegységre kell elkészíteni.

(7) A tervezés időszakában 20 000 fő lakosságszámot meghaladó települések esetében, amennyiben a helyi építési szabályzat mellékleteként nem készül szabályozási terv is, az egyes építési övezetek, övezetek területi lehatárolását övezeti tervlapon ábrázolni kell.

**A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 80/A §, és 80/B §-a**

**80/A. §** (1) A képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának rendeletében meghatározott körére az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet. Vagyonkezelői jog nem létesíthető önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, illetve társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

(2) A képviselő-testület a vagyonkezelői jogot vagyonkezelési szerződéssel ruházhatja át jogi személyre, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre (a továbbiakban együtt: vagyonkezelő). A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a vagyonkezelési szerződés megkötéséről, tartalmának meghatározásáról hozandó döntés.

(3) A vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

(4) A vagyonkezelői jogot az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva a közfeladatot szabályozó külön törvényben meghatározott feltételek és eljárási rend, pályázati rend szerint, ilyen hiányában - az (5) bekezdés szerinti kijelölés esetét kivéve - az államháztartásról szóló törvényben (a továbbiakban: Áht.) szabályozott nyilvános pályázat útján ellenérték fejében lehet megszerezni, és gyakorolni. A pályázat kiírása előtt az önkormányzat köteles vagyonértékelést végeztetni. A vagyonkezelői jogot valós értéken - a közfeladat ellátásának garanciáit is figyelembe véve - a legelőnyösebb ajánlattevő részére lehet átruházni.

(5) Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának vagyonkezelői jogát kijelöléssel szerezheti meg az önkormányzati közfeladatot átvállaló

a) más helyi önkormányzat, a helyi önkormányzatok társulása,

b) az önkormányzat vagy több önkormányzat, illetve kisebbségi önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság és közhasznú társaság, illetőleg állam és önkormányzat közös alapításában működő gazdasági társaság vagy az állam többségi részesedésével létrehozott gazdasági társaság, közhasznú társaság, ha ezek a szervezetek a közfeladat ellátását az önkormányzat számára nem üzletszerű vállalkozási tevékenységként végzik, azzal a feltétellel, hogy az állami vagy az önkormányzati többségi tulajdon a vagyonkezelési szerződés megszűnéséig fennáll.

(6) A vagyonkezelői jog kijelöléssel kizárólag ingyenesen szerezhető meg.

(7) Az önkormányzati tulajdonban lévő védett természeti területek és értékek, az erdők, véderdők, a műemlékingatlanok, védetté nyilvánított kulturális javak, valamint történeti (régészeti) emlékek tekintetében az illetékes miniszter, a védművek és védelmi létesítmények esetében az illetékes szerv hozzájárulása szükséges a vagyonkezelői jog átruházásához.

(8) A vagyonkezelőt - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei - ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló készítési kötelezettséget is - azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, továbbá nem terhelheti meg, és a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át.

**80/B. §** A vagyonkezelői jog megszerzésére, megszűnésére, a vagyonkezelői szerződés tartalmára, a vagyonkezelő jogaira és kötelezettségeire, a vagyonkezelő feletti tulajdonosi ellenőrzésre az e törvényben és az Áht.-ban foglaltakat kell alkalmazni. E törvényekben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. szabályait kell alkalmazni. A vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának és a vagyonkezelés ellenőrzésének részletes szabályait a helyi önkormányzat rendeletében szabályozza.



**NEMZETI FEJLESZTÉSI ÉS GAZDASÁGI MINISZTERIUM**

**TERÜLETFEJLESZTÉSÉRT ÉS ÉPÍTÉSÜGYÉRT FELELŐS  
SZAKÁLLAMTITKÁRSÁG**

**Városfejlesztési Kézikönyv**

**Második, javított kiadás**

**2009. január 28.**

hitelkihelyezési lehetőségeket termel ki tervszerűen és üzemszerűen egy olyan helyi piacon, ahol ezek a lehetőségek a városfejlesztési akció, és az akciót végrehajtó városfejlesztő társaság nélkül nem léteznének.

#### *6.1.7. Elősegíti a hatékonyabb horizontális koordinációt a városfejlesztési akciók tervezése és megvalósítása során*

A 100%-os önkormányzati tulajdonú és a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságok egyaránt elősegítik a hatékonyabb horizontális koordinációt a városfejlesztési akciók tervezése és megvalósítása során. A városfejlesztő társaság a konkrét akció adottságainak megfelelő felkészültséggel rendelkező különböző profilú szakemberek igénybevételével végzi feladatát. Ezzel képes biztosítani a különböző szakmák közötti együttműködést, amely nélkülözhetetlen az összetett és bonyolult városfejlesztési akciók megvalósításához.

#### *6.1.8. Lehetővé teszi az EU „JESSICA” programja forrásainak felhasználását*

A 100%-os önkormányzati tulajdonú és a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság egyaránt alkalmas szervezeti eszköz arra, hogy használatával az önkormányzat olyan városfejlesztési akciókat tudjon előkészíteni és végrehajtani, amelyekben tervszerűen előállíthatóak azok a közvetlen városfejlesztési bevételek, amelyekből az önkormányzat vissza tudja fizetni a visszatérítendő támogatásokat, amelyekhez a tervezett JESSICA konstrukció keretében hozzájuthat egy akcióterületi fejlesztés megvalósításához.

#### *6.1.9. Elősegíti az önkormányzatok városfejlesztési eszköztárának fejlődését*

A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság létrehozásával és működtetésével azok az önkormányzatok is megismerik és begyakorolják a városfejlesztő társaság szervezeti eszközének használatát, amelyek még hosszabb ideig vissza nem térítendő támogatásokra szorulnak ahhoz, hogy a piaci szempontból életképes városfejlesztési akciók megvalósításához és az építőipari vállalkozások tevékenységéhez szükséges helyi városfejlesztési és gazdasági előfeltételeket biztosítani lehessen. Ennek a tudásnak a birtokában viszont a felzárkóztatást követő fejlődési fázisban hatékonyan tudják hasznosítani és fenntartani a támogatott fejlesztéseik eredményeit, amelyek eléréséhez más európai városok adófizetőinek pénzéből származó vissza nem térítendő támogatások segítették őket hozzá.

## **6.2. A városfejlesztő társaság létrehozása**

### **6.2.1. A városfejlesztő társaság formája**

Az EU-ban és Magyarországon bevált gyakorlat szerint a városfejlesztő társaságot gazdasági társaságként célszerű létrehozni, mert ez a szervezeti forma ösztönzi a szervezet vezetését a hatékony gazdálkodásra.

A városfejlesztő társaság optimális formája a vegyes tulajdonú gazdasági társaság. A vegyes tulajdonú társaságban a többségi tulajdonos az önkormányzat, aki kisebbségi tulajdonosként olyan külső partnereket von be a társaságba, akik – fejlesztési pénzügyként, kereskedelmi

bankként, professzionális városfejlesztő szervezetként – általánosan érdekeltek a kijelölt városfejlesztési akcióterületeken végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók megvalósításában. A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságok esetében a magyarországi jogi-gazdasági környezetben a többségi önkormányzati tulajdon 50%-nál nagyobb, de 75%-nál kisebb önkormányzati tulajdont, a kisebbségi („külső”) tulajdonrész összesen 25%-nál nagyobb, de 50%-nál kisebb tulajdont jelent.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság megalakításához szükséges külső partnerek megtalálása és bevonása a tapasztalat szerint több mint fél éves időtartamú előkészítő tárgyalásokat igényel azután, hogy az IVS alapján, illetve szükség szerinti kiegészítésével néhány hónap alatt elvégzésre kerül a későbbiekben részletezett társaságalakítási előkészítő munka, amely egy jól működő városfejlesztő társaság megalakításához szükséges. Ezeknek a az időigényes és sok bizonytalanságot tartalmazó partneri egyeztetéseknek az eredményes lebonyolítására a jelenlegi fázisban általában nincs idő a pályázati úton, illetve kiemelt projektek keretében megszerezhető vissza nem térítendő támogatásokból megvalósuló projektekre épülő városfejlesztési akciók végrehajtására szerveződő városfejlesztő társaságok megalakításának előkészítése során.

Ezért a jelenlegi első fázisban 100%-os önkormányzati tulajdonú társaságokat célszerű létrehozni a támogatásból megvalósuló projektekre épülő városfejlesztési akciók végrehajtására. Egy egyszemélyes kft-t egy városi önkormányzat gyorsan és önmagában véve kis költséggel létre tud hozni, és ez már egy nagy előrelépés ahhoz képest, hogy az önkormányzat a városfejlesztő társasághoz képest kevésbé alkalmas szervezeti eszközt használjon a városfejlesztési akciók végrehajtásához szükséges projekt menedzsment biztosítására. A 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság így azonnal biztosítani tudja a városfejlesztő társaság, mint szervezeti eszköz használatának számos előnyét az önkormányzat számára.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság jogi formája lehet korlátolt felelősségű társaság és zártkörűen működő részvénytársaság is. A két választható társasági forma között, a helyi szempontok megfontolásán túl a szervezet előre látott vagy előrevetíthető fejlődési perspektíváinak, és az általa megvalósításra kerülő városfejlesztési akciók jellemzőinek értékelése alapján lehet dönteni.

Az optimális tulajdonosi összetételt jelentő vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság hatékony és eredményes működtetésére a zártkörűen működő részvénytársasági forma biztosít megfelelő lehetőséget.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság zártkörű részvénytársasági formában történő működtetését indokolhatják például az alábbi szempontok.

- A részvénytársaságot teljes egyszemélyi felelősséggel és operatív irányítási kompetenciával rendelkező kft ügyvezetővel szemben igazgatóság irányítja, amely testületként végzi a szervezet operatív irányítását. Az igazgatóság az egyszemélyes vezetéssel szemben lehetőséget ad a „több szem többet lát” alapelvének érvényesítésére és a kollektív bölcsesség előnyeinek kihasználására, egyben a partnerség elveinek és a helyi társadalmasítás törekvéseinek érvényesítésére, amikor nagyvárosok és nagy volumenű városfejlesztési akciók esetében ez a kockázatok csökkentésének és a fenntarthatóság biztosításának egyik záloga.
- Az előrevetíthető, közép-, illetve hosszabb távon végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciókból professzionális előkészítés alapján sok esetben látható, hogy azok jelentős részben a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésből származó előnyök kihasználására képes, közvetlen városfejlesztési bevételeket előállító fejlesztések lesznek. Az EU támogatások felhasználásának az is célja a fenntarthatóság

szempontjából, hogy országosan minél több ilyen legyen, minél előbb. Ezért az elvileg kft formában is létrehozható városfejlesztő társaságról számos esetben az alapítás időszakában lehet tudni, hogy később célszerű vegyes tulajdonúvá alakítani. Bár a vegyes tulajdoni szerkezetnek megfelelő részvénytársasági formába akkor is elég lehet átalakulnia egy városfejlesztő társaságnak, amikor a külső tulajdonosok belépnek, sokkal egyszerűbb a potenciális külső partnereket a városfejlesztő társaságon belüli együttműködés ügyének megnyerni, ha ehhez már jól elő van készítve a talaj. Ebben az esetben szükségtelenné válik, hogy a külső partnerek beszállását a kft részvénytársasággá alakításának bonyodalmai hátráltassák. Ennél sokkal fontosabb azonban, hogy arra sem kell már időt és energiát – vagyis pénzt – pazarolni a vegyes tulajdonú szervezet létrehozásának fázisában, hogy a társaság személyi állománya és vezető beosztású munkavállalói elsajátítsák a részvénytársasági működés szakmai kultúráját, ami önmagában sokkal jobban igényli a „partnerség” európai uniós alapelvének érvényesítését a hétköznapi gyakorlatában, mint a kft ügyvezetői feladatkör. Mindezek összességében abba az irányba hatnak, hogy sokkal egyszerűbb egy egyébként jól működő városfejlesztő társaságot a vegyes tulajdonú társasági működésre átállítani, ha a városfejlesztő társaság már régóta, akár kezdettől fogva részvénytársasági formában működik.

A fentiek figyelembevételével az önkormányzatok szakmai szempontból teljes döntési szabadsággal rendelkeznek abban a tekintetben, hogy 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaságukat az első lépésben korlátolt felelősségű társaságként vagy zártkörűen működő részvénytársaságként hozzák-e létre.

## **6.2.2. A városfejlesztő társaság létrehozásának különböző lehetőségei a szervezeti előzmények szempontjából**

### **6.2.2.1. Új társaság létrehozása**

Az optimális megoldás új városfejlesztő társaság létrehozása minden olyan esetben, ahol nem létezik korábban megalakított városfejlesztő társaság, amelyet az önkormányzat akcióterületeken tervezett városfejlesztési akciók megvalósítására hozott létre.

Előnye, hogy a szervezet megalakulásától kezdve a városfejlesztési akció végrehajtására összpontosíthat. A társaság személyi állománya megfelelően motivált, hogy a lehető legjobban megismerje és alkalmazza a városfejlesztési akciók eredményes előkészítéséhez és megvalósításához szükséges módszertant és eszköztárat. A társaság szervezetét és a személyi állomány szakmai profilját az adott városfejlesztési akcióból következő konkrét feladatoknak megfelelően lehet kialakítani.

Az új társaságból sem lesz magától jól működő városfejlesztő társaság. Ahhoz, hogy az lehessen, ebben az esetben is el kell végezni azt a professzionális előkészítő munkát, ami a következőkben kerül ismertetésre.

### **6.2.2.2. Korábban nem vagy alig működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság kizárólag városfejlesztő társaságként történő működtetése**

Az optimális megoldáshoz képest a legkisebb kompromisszum a korábban nem vagy alig működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság kizárólag városfejlesztő társaságként történő működtetése.



Hátránya, hogy személyi állományának motivációja, illetve szakmai profilja esetleg nem a legkedvezőbb ahhoz, hogy valóban az új feladatra, a városfejlesztési akció végrehajtására tudjon összpontosítani, és professzionális színvonalon, hatékonyan tudja végrehajtani, az ehhez szükséges módszertan és eszköztár megismerésével és alkalmazásával. Mindez növelheti a költségeket, és zavart kelthet a városfejlesztő társaság működésének legérzékenyebb szakaszában, az induláskor.

A helyi körülmények sajátosságai bizonyos esetekben indokolhatják ennek a megoldásnak az alkalmazását. Ekkor azonban különösen nagy gondot kell fordítani annak az előkészítő munkának a professzionális elvégzésére, amely egy jól működő városfejlesztő társaság beindításához szükséges, és az alábbiakban ismertetésre kerül.

#### **6.2.2.3. Korábban jól működő, eredetileg eltérő szakmai profilú társaság szervezetének átalakítása, és részben vagy egészben városfejlesztő társaságként történő működtetése**

Eltérő szakmai profilú társaságként alapvetően az önkormányzat ingatlankezelő (esetleg ingatlanfejlesztő), illetve vagyonkezelő társasága merülhet fel, mint városfejlesztő társasággá alakítható szervezet.

Ez a megoldás sokkal nagyobb kompromisszumot jelent, mint az előző pontban említett változat. Hátránya az optimális megoldáshoz képest, hogy egy „szomszédos” szakterületen szerzett évtizedes gyakorlaton alapuló szakmai kultúrával rendelkező személyi állományt általában nehéz rábírní egy teljesen új szakmai ismeretanyag és kultúra elsajátítására. Ezért nagy nehézségekbe ütközhet, hogy a társaság személyi állománya és egész szervezete a lehető legjobban megismerje és hatékonyan alkalmazza a városfejlesztési akciók eredményes előkészítéséhez és megvalósításához szükséges módszertant és eszköztárt.

Az említett problémát elvileg az alábbi megoldások valamelyikével lehet áthidalni.

Ha az ingatlankezelő tevékenység már nem olyan intenzív és nagy volumenű, mint korábban, a városfejlesztéshez értő új vezető és személyi állomány „beültetésével”, valamint az operatív városfejlesztési feladatok prioritásának kinyilvánításával jól működő megoldás is létrejöhet. Erre mutat példát a bevált gyakorlatok között bemutatásra kerülő mosonmagyaróvári városfejlesztő társaság. Ennek azonban előfeltétele, hogy az ilyen esetekben különös figyelemmel történjen meg a jól működő városfejlesztő társaság beindításának professzionális előkészítése, amint az a mosonmagyaróvári példa esetében is megtörtént. Amint a gyakorlatban bevált példa tükrében is látható, ez a lehetőség várhatóan inkább a közepes és a kisebb méretű városok esetében merülhet fel elsősorban. A nagyvárosokban még mindig olyan jelentősek az önkormányzatok ingatlankezelési feladatai, hogy a jó működéshez szükséges feltételek teljesítése nehezebb.

A nagyvárosokban felmerülhet az a másik megoldás, hogy a „városfejlesztő társaság” az eddigi ingatlankezelő, illetve vagyonkezelő gazdasági társaság egy szervezetileg elkülönített, de nem önálló jogi személyiségű része legyen.

Létezhetnek olyan speciális helyi adottságok, amelyek ezt a megoldást indokolják, és különösen indokolt lehet ez a szervezeti konstrukció olyan helyszíneken, ahol a szociális városrehabilitációs projektek keretében jelentős volumenű szociális épületrehabilitációs, új lakásépítési, illetve önkormányzati lakásgazdálkodási feladat is jelentkezik.

A súlyos probléma az alábbi két tényezőtől következik.

### **6.2.3. A városfejlesztő társaság létrehozásának különböző lehetőségei az önkormányzat tulajdonosi szerepének jellege szempontjából**

#### **6.2.3.1. A városfejlesztő társaság közvetlen 100%-os tulajdonosa maga az önkormányzat**

Az 6.2.1. pontban már említett 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság azt jelenti, hogy a városfejlesztő társaság tulajdonosa 100%-ban közvetlenül maga az önkormányzat. A közvetlen önkormányzati tulajdonlás közvetlenül történő helyettesítése szakmai szempontból csak kivételesen lehet indokolt.

A városfejlesztési akciók végrehajtásának lényegéhez tartozik, a városfejlesztő társaság természetétől elválaszthatatlan, hogy a társaság az önkormányzatra törvényben meghatározott önkormányzati alapfeladatot, a városfejlesztést végez. Ezt csak úgy teheti valóban hatékonyan, ha a tervezést és a megvalósítást a lehető legnagyobb önkormányzati irányítás, ellenőrzés és átláthatóság mellett végzi, tehát a tulajdonosi struktúra szempontjából a lehető legközelebb van az önkormányzathoz, és a lehető legkevesebb áttétellel kapcsolódik hozzá. Ez a feltétel akkor teljesül a legjobban, ha a tulajdonos közvetlenül az önkormányzat.

#### **6.2.3.2. A városfejlesztő társaság közvetlen 100%-os tulajdonosa az önkormányzat holdingja vagy másik társasága**

Ez a megoldás kivételes esetben lehet indokolt. Ilyen lehet, amikor egy önkormányzat már kialakította az önkormányzati vállalkozások holdingba szervezett jól működő rendszerét, és a városfejlesztő társaságot az önkormányzati holding részeként kívánja létrehozni, úgy hogy a tulajdonosa ne közvetlenül az önkormányzat, hanem a holding legyen. Ennek a szervezeti konstrukciónak a választását célszerű nagyon végiggondolni. Ha a speciális egyedi körülmények mellett szólnak, különösen nagy gondot kell fordítani a városfejlesztő társaság hatékony működtetéséhez szükséges előkészítő munka elvégzésére. Ennek során a következőkben leírt általános előkészítési feladatok elvégzésén túl különös gonddal kell keresni a megoldást azoknak a problémáknak az enyhítése érdekében, amelyek abból adódhatnak, hogy a városfejlesztő társaság csak a holding vezetésén keresztül kapcsolódik az önkormányzathoz, miközben a holdingnak még a tulajdonában lévő számos másik párhuzamos gazdasági társaság hatékony és harmonikus együttműködését is biztosítani kell az önkormányzattal.

### **6.2.4. A jól működő városfejlesztő társaság beindításának előkészítése**

Egy jól működő városfejlesztő társaság nem jön létre magától. Ez még akkor sem történik meg, ha a jó működéshez szükséges alapfeltételek a szervezeti konstrukció szempontjából a fentiek szerint optimális módon biztosítottak, tehát a városfejlesztő társaság újonnan jön létre, tulajdonosa közvetlenül az önkormányzat, feladata kizárólag a városfejlesztési akciók végrehajtása, ami nem keveredik mással (pl. vagyionkezeléssel), és a helyi adottságoknak legjobban megfelelő formájú gazdasági társaság.

*A jól működő városfejlesztő társaság megalakításának, illetve beindításának előkészítése érdekében az alábbi szakmai feladatokat célszerű elvégezni.*

### *A potenciális városfejlesztési akcióterületek előzetes lehatárolása az IVS alapján*

A városfejlesztő társaság által a következő 10 éves időszakban végrehajtásra kerülő potenciális városfejlesztési akciók városfejlesztési akcióterületének lehatárolása az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és a kiemelt, illetve pályázati projekt Akcióterületi Tervében foglaltak alapján.

### *A városfejlesztő társaság városfejlesztő tevékenységének definiálása*

- A városfejlesztő társaság által végrehajtásra kerülő potenciális városfejlesztési akciók, illetve projektek előzetes vizsgálata a megvalósíthatóság szempontjából az akcióterületi tervek módszertanának vizsgálati szempontjai szerint, az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és az Akcióterületi Tervben foglaltak alapján, illetve az esetlegesen szükséges kiegészítésükkel.
- A következő 10 éves időszakban végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók előzetes meghatározása az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és az Akcióterületi Tervben foglaltak alapján, illetve az esetlegesen szükséges kiegészítésükkel.
- A városfejlesztő társaság által végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók összefüggő pénzügyi forgatókönyvének előzetes modellezése 10 éves távlatra a fentiek alapján előre jelzett városfejlesztési kiadásokkal és közvetlen városfejlesztési bevételekkel.

### *A városfejlesztő társaság szervezetének definiálása*

- A társaság alaptőkéje szükséges és lehetséges nagyságának és összetételének, szervezeti felépítésének vizsgálata a társaság működésének elindításakor és fejlődésének későbbi szakaszában az említett pénzügyi forgatókönyv előzetes modellezése alapján.
- A városfejlesztő társaság induló formájának, szervezeti felépítésének, alaptőkéje nagyságának és összetételének meghatározása.
- A személyi állomány összetételének és az egyes munkatársak szakmai profiljának meghatározása.

### *A városfejlesztő társaság üzleti tervének kidolgozása*

- A városfejlesztő társaság tervezett eredmény kimutatásának szimulációja a működés első 3 évére.
- A városfejlesztő társaság tervezett mérleg szimulációja a működés első 3 évére.

### *A városfejlesztő társaság jogi státútumainak kidolgozása*

A közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló operatív városfejlesztés sajátosságainak megfelelően

- társasági szerződés vagy alapszabály tervezetének kidolgozása, valamint
- az önkormányzat és városfejlesztő társasága városfejlesztési együttműködését konkrétan és részletesen szabályozó megbízási szerződés tervezetének elkészítése az akcióterületi terv megvalósítására, amelyben az önkormányzat meghatalmazza városfejlesztő társaságát, hogy nevében hajtsa végre a városfejlesztési akcióterületen az Akcióterületi Tervében meghatározott konkrét városfejlesztési akciót. Az említett szerződés mintaként szolgál azokhoz a megbízási szerződésekhez, amelyeket az Önkormányzat a későbbiekben minden egyes városfejlesztési akció végrehajtására megköt saját városfejlesztő társaságával, annak érdekében, hogy az egyes városfejlesztési akcióterületek fejlesztését hatékonyan irányítani és ellenőrizni tudja.

A fentiekben leírt előkészítő munkát még inkább célszerű gondosan elvégezni, ha a városfejlesztő társaság szervezeti konstrukciója eltér az optimálistól, vagyis a társaság a

városfejlesztési akció végrehajtása mellett más tevékenységgel, pl. ingatlankezeléssel, vagyongazdálkodással is foglalkozik vagy a tulajdonosa nem közvetlenül az önkormányzat, hanem egy önkormányzati holding.

### **6.3. A városfejlesztő társaság szervezeti felépítésének általános jellemzői**

#### **6.3.1. A városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele**

##### **6.3.1.1. A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele**

Az alaptőkét elvileg az alábbi kétféle logika szerint lehet meghatározni.

- Az elvileg lehetséges legegyszerűbb esetben a társaság alaptőkéje a kft-kre vagy zrt-kre vonatkozóan a törvényben meghatározott minimális összeg lehet. Ekkor a működési költségeket kizárólag az önkormányzattól a városfejlesztési akció végrehajtásáért járó díjazás fedezi. A társaság működése szélső esetben saját tulajdonú eszközök nélkül is megoldható.
- A vállalkozói gondolkodásnak jobban megfelelő másik logika szerint az alaptőke nagyságát olyan összegben célszerű meghatározni, hogy az lehetőleg fedezetet nyújtson az első berendezésre, valamint az első másfél-két év működési költségeire. Ez azért szükséges, mert a kiemelt projekt vagy nyertes pályázat alapján várható támogatások csak a támogatási szerződés megkötése, és bizonyos első munkálatok elvégzése után válnak elérhetővé. A támogatás nélkül, piaci alapon megvalósításra kerülő városfejlesztési akció esetében a társaság díjazása ténylegesen csak akkor vonható le a fejlesztési akció számlájáról, ha ott már közvetlen városfejlesztési bevételek jelentkeztek. A városfejlesztési akciók azonban még kedvező piaci feltételek mellett végrehajtott életképes fejlesztések esetén is ritkán indulnak azonnali bevételekkel, így a társaság biztonságos működését eleinte az alaptőke biztosítja. A gyakorlati tapasztalatok szerint a 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság alaptőkéjét minimum 20-50 millió Ft-ban célszerű ennek a logikának az alapján meghatározni.

##### **6.3.1.2. A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság tőkéjének javasolt nagysága és összetétele**

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságok alaptőkéjét az előzőekben említett elvi lehetőségek közül a másodikként említett megközelítésből kiindulva lehet meghatározni.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság alaptőkéjét általános esetben 40-100 millió Ft-ban célszerű meghatározni. Az Önkormányzatnak a teljes alaptőke minimum 50%-át (+1 szavazatot) kell birtokolnia, tehát min. 20-50 millió Ft önkormányzati társasági tőkebefektetéssel lehet számolni. Másrészt az Önkormányzat részesedése nem haladhatja meg a 75%-ot, ez maximum 30-75 millió Ft-ot jelent. Az Önkormányzat tehát 20-75 millió Ft-os tőkebefektetéssel számolhat, ezen az intervallumon belül a társaságalkítással kapcsolatos – a potenciális részvényesekkel folytatott – tárgyalások során alakulhat ki a végső összeg. A vegyes tulajdonú társasági forma nagy előnye, hogy az említett önkormányzati társasági tőkebefektetés jelentős arányú része ingatlan apport is lehet, így a pénztőkét nem az önkormányzatnak kell a társaságba betennie, hanem ezt megteszik a külső partnerek.

A városfejlesztő társaság működési költségeit ebben az esetben sem az alaptőke felélése fedezi, hanem az önkormányzattól kapott díjazás, ami a társaság vegyes tulajdonú fejlődési fázisára nézve is megtervezésre kerül, és az előkészítés során előre látható a társaság tulajdonosai – köztük az önkormányzat – számára. Pénztőkével a városfejlesztő társaság vállalkozásként gazdálkodhat a társaság üzleti tervének megfelelően. Befektetheti, és ezzel saját pénzügyi biztonságát növeli, de a vonatkozó előírások betartásával kölcsönt is adhat belőle az önkormányzatnak a városfejlesztési akció bizonyos lépéseinek finanszírozásához a társaság és az önkormányzat megállapodásának megfelelően.

A vegyes tulajdonú társasági formára történő áttérés az önkormányzati városfejlesztési tevékenység és a városfejlesztő társaság fejlődésének abban a fázisában válik igazán időszerűvé, amikor a társaság valóban vállalkozási logikával, valóban életképes városfejlesztési akciók megvalósításán dolgozhat. Ebben a szakaszban érkezik el az a lehetőség, hogy a társaság az akció végrehajtása során közvetlen városfejlesztési bevételeket állítson elő, és a rájuk vetített jutalékos díjazási részét levonja a városfejlesztési akció számlájáról.

### **6.3.1.3. Az általános követelménynél nagyobb alaptőke**

Az alaptőke az előző pontokban említetteknél lényegesen magasabban is megállapításra kerülhet akár a 100%-os önkormányzati tulajdonú, akár a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságban, az alapításkor, de a későbbi tőkeemelések során is.

Ennek jellegzetes esete, amikor az Önkormányzat az akcióterületen fekvő ingatlanokat apportál a Társaságba.

A megoldás előnye, hogy 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaságban az önkormányzat ezáltal megnöveli a gazdálkodás biztonságát, a városfejlesztési akció eredményeként megvalósuló felértékelődés következtében az ingatlan piacképesse válik, és forgalmi értéke növekszik. Eladásával a városfejlesztő társaság vagyona gyarapodik, és ebből akár kölcsönt is adhat az önkormányzatnak az akció során következő fejlesztési műveleteinek végrehajtásához az éves terv és a megbízási szerződés előírásainak megfelelően, amivel csökkenteni tudja az önkormányzati költségvetés terheit.

## **6.3.2. A városfejlesztő társaság javasolt tulajdonosi összetétele**

### **6.3.2.1. A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság**

A 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság tulajdonosa közvetlenül vagy közvetetten az önkormányzat.

### **6.3.2.2. A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság**

Az Európai Unióban szokásos résztvevők a közszféra részéről:

- települési önkormányzat
  - kistérségi szinten szervezett településfejlesztő társaság esetén a települési önkormányzatok, illetve a kistérség,
  - megyei szinten szervezett településfejlesztő társaság esetén a megyei önkormányzat, a helyi adottságoknak megfelelően a kistérségek, illetve a települések tulajdonosi részvételével vagy anélkül,
  - állam,
- a konkrét körülményeknek megfelelően

Javasolt résztvevők a közszférán kívüli „külső” partnerek részéről:

- fejlesztési, illetve kereskedelmi pénzüzetek
- professzionális városfejlesztő szervezetek,
- építési vállalkozások szakmai szervezetei,
- kereskedelmi-és iparkamarák,
- szociális lakásépítő társaságok

a konkrét körülményeknek megfelelően.

A legcélszerűbb összetétel az érintett települések nagyságrendjétől, valamint az adott településen – vagy településeken – megvalósítható komplex településfejlesztési projektek mennyiségétől és jellegétől függ a közszféra és a magánszféra konkrét részvétele szempontjából.

Vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságok létrehozása a legfejlettebb régiók fejlett nagy- és középvárosában, illetve a fővárosi kerületekben válhat időszerűvé a leggyorsabb ütemben. A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságok létrehozása a 100%-os önkormányzati tulajdonú társaságok átalakításával és új társaság megalakításával is történhet. Ugyanakkor a fejlett régiók kedvező fejlesztési potenciállal rendelkező kisebb városai számára is érdekes lehet ez a megoldás, az alábbiak szerint.

Piaci alapon megvalósítható, megfelelő számú, illetve méretű életképes városfejlesztési akciók esetén már egy kisebb lélekszámú város szempontjából is célszerű lehet egy vegyes tulajdonú településfejlesztő társaság létrehozása, amely egy kisebb város esetén kibővítheti tevékenységét – és ennek megfelelően tulajdonosi körét – azokkal a komplex településfejlesztési akciókkal, amelyeket a hozzátartozó kistérség más településein, vagy a vidék más városában valósít meg, az ottani települési önkormányzat megbízásából.

Életképes városfejlesztési akció megvalósítására egy kisebb településen létrehozható vegyes tulajdonú településfejlesztő társaság olyan „projekt-társaságként” is, amelynek célja kizárólag egy-vagy több, az induláskor kijelölésre kerülő komplex városfejlesztési akció megvalósítása az előkészítő munka alapján elhatározott időtartam alatt, majd miután a társaság megvalósította a projektet és elszámolt az önkormányzattal – mint egy olyan „céltársaság”, mely betöltötte célját - megszüntetésre kerül.

Azoknak a kisebb városoknak, vagy községeknek, amelyek településenként csak kisebb volumenű projekt-állományt tudnak felmutatni, az említett projekt-társaság alternatívájaként ajánlható a kistérségi településfejlesztő társaság.

Ebben az esetben egy kistérségi fejlesztési társulás, vagy egy statisztikai kistérség azon települései hozzák létre a településfejlesztő társaságot a közszféra részéről, amelyeknek a területén az egyes településfejlesztési projektek az előzetes településfejlesztési akciótervek alapján megvalósításra kerülnek. Az ilyen társaságok a kistérségi területfejlesztési társulások, vagy kistérségi fejlesztési tanácsok szervezeti eszközei azon komplex településfejlesztési akciók végrehajtására amelyek az egyes településeken a kistérség támogatásával valósulhatnak meg, mert önmagukban az egyes érintett települések esetleg sokkal nehezebben tudnák előteremteni a megvalósulás feltételeit.

A kisvárosokkal, illetve községekkel szemben a települések nagysága szempontjából a nagy- és közepes városok helyezkednek el a nagyságrendi skála másik felén.

Az ötvenezer lakosnál nagyobb lélekszámú városok esetében általában nagy valószínűséggel prognosztizálható, hogy már egy városban is fellelhető olyan volumenű városfejlesztési akció, amely indokolja egy önálló városfejlesztő társaság létrehozását.

A két említett nagyságrend közé eső városok a megvalósítható városfejlesztési akciók volumene és jellege függvényében önkormányzataik döntése alapján a három említett megoldás (meghatározott akciók végrehajtása érdekében, a végrehajtásuk időtartamára alakuló „céltársaság”, kistérségi településfejlesztő társaság, vagy egy település önkormányzatának többségi tulajdonával alakuló városfejlesztő társaság) bármelyikét választhatják a célszerűség és hatékonyság szempontjainak megfelelően.

Ugyanakkor az egy adott települési önkormányzat többségi tulajdonával megalakuló településfejlesztő társaságok számára a tulajdonosi döntéstől függően elvileg mindig nyitott a lehetőség, hogy tevékenységük földrajzi határait kiterjesszék akár a kistérségre, akár távolabb.

A települési önkormányzatok mellett bizonyos okok – kedvezőbb feltételek a koordinációhoz, a forrásokhoz való hozzájutáshoz – miatt indokolt lehet egyes esetekben a magasabb szintű területi önkormányzatok részvétele is a településfejlesztő társaságban (főváros, megyék, régiók), sőt van olyan adottságú megye, ahol egy megyei szintű településfejlesztő társaság létrehozása a nyugat-európai gyakorlatban eredményesen működő példákhoz hasonlóan hiánypótló jelentőségű lehetne.

Az állam részvétele a komplex településfejlesztő tevékenységet végző vegyes tulajdonú fejlesztő társaságban általános esetben – a szubszidiaritás gyakorlatának megfelelően – nem indokolt.

Létezik azonban a településfejlesztési feladatoknak olyan kategóriája, amikor

- a kiemelt jelentőségű feladatok volumene és bonyolultsága
- a fejlesztésben közvetlenül érdekelt állami szereplők jelenléte, vagy
- egy bonyolult és költséges, nagy volumenű barnamezős városrehabilitációs akció megvalósítása felhagyott katonai, vasúti vagy ipari területeken, például a nehézipar egykori vidéki bázisain a belső városrészeket elfoglaló pusztuló ipari övezetek esetében, az állami szereplők közvetlen részvételét indokolhatja – a barna mezős rehabilitációk esetében általában kifejezetten szükségessé teszi – a vegyes tulajdonú településfejlesztő társaságban, a fejlett EU tagállamok gyakorlatának megfelelően.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságokban a közszférán kívüli „külső” partnerek közül legfontosabb a városfejlesztési akciók megvalósításában általában érdekelt pénzügyi intézetek részvétele; a fennmaradó további – kisebb részt – tölthetik ki az anyagban említett egyéb szereplők a magánszféra részéről. Megkülönböztetett figyelmet kell ezen esetekben fordítani arra, hogy a magán-érdekek megjelenése ne befolyásolhassa károsan a városfejlesztési társaság közcélú funkciójának ellátását, hiszen a városfejlesztő társaság feladata a város egészére vonatkozó fejlesztések irányítása és nem az egyes vállalkozói projektek hozamának maximalizálása.

Az utóbbiak részvételének kedvező hatását általában nem – jelképes nagyságú – tulajdoni, arányuk eredményei, hanem

- a tervezett fejlesztések következetes végrehajtására gyakorolt ösztönző hatásuk (például az építési vállalkozások szervezeti részéről)
- a piaci szempontok folyamatos képviselése (pl. kamarák)
- a fejlesztések megvalósításához kapcsolódó kis-és középvállalkozói érdekeltségek megjelenítése (pl. kamarák), illetve
- a szakmai felkészültségük és a szakmai tekintélyük biztosítja.

A működőképes vegyes tulajdonú fejlesztő társaság létrehozásához a pénzügyi partnerek részvétele nélkülözhetetlen, a további partnerek bevonásának célszerűsége az adott

városfejlesztési akcióktól és körülményektől függ. Részvételük logikáját részletesen bemutatja a szakirodalom.

## **6.4. A városfejlesztő társaság működése**

### **6.4.1. A városfejlesztő társaság tevékenységi köre**

A 100%-os önkormányzati tulajdonú és a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság teljes tevékenységi körét egyaránt csak az IVS-ben feldolgozott összes városfejlesztési akció ismeretében lehet pontosan meghatározni, hiszen minden egyes fejlesztés speciális feladatok megoldását kívánja meg. Egy tipikus fejlesztési akció megvalósítása során a fejlesztő társaság az alábbi fő feladatokat látja el:

- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése),
- a területelőkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégeztetése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészíttetése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- amennyiben releváns, a településrendezési szerződés(ek) előkészítése az akcióterületen beruházó fejlesztőkkel
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- amennyiben releváns az önkormányzati lakások bérlőivel való tárgyalás, átköltöztetésük lebonyolítása
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- az akció mindenkorai pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok elkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),
- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

Szociális városrehabilitáció esetén a Városfejlesztő társaság szociális rehabilitációval foglalkozó szervezeti egysége a műszaki feladatokon felül szervezi a szociális, közösségi jellegű beavatkozásokat, pl. képzési, foglalkoztatási, oktatási programokat koordinál (amelyeket a partnerek valósítanak meg), közbiztonsági programokat valósít meg. A Városfejlesztő társaság szociális rehabilitációs divíziója készíti el a programok előkészítéséhez szükséges felméréseket, valamint biztosítja a programok közbeni és utólagos monitoringját.

### **6.4.2. A városfejlesztő társaság működésének finanszírozása**

A városfejlesztő társaság az önkormányzat által jóváhagyott akcióterületi tervben megtervezett városfejlesztési akciót valósítja meg azután, hogy az akcióterületi fejlesztés megvalósításának alapjaként történő jóváhagyásra alkalmas tartalommal és formában előkészítette azt.



A fejlesztő társaság operatív városfejlesztő tevékenységének célja az akcióterületi tervben megtervezett városfejlesztési akció végrehajtása során az Önkormányzat városfejlesztési célkitűzéseinek gyakorlati megvalósítása a lehető legkedvezőbb pénzügyi feltételekkel.

Ennek megfelelően az Önkormányzat – mint többségi tulajdonos – érdekeltsége nem abban áll, hogy társasági tőkebefektetése utáni hozadékra tegyen szert, hanem, hogy pénzügyi szempontból a leghatékonyabban, városrendezési és műszaki szempontból pedig az Önkormányzat által megjelenített közérdeknek a lehető legnagyobb mértékben megfelelően valósítsa meg a településfejlesztési célokat.

Pénzügyi szempontból tehát az Önkormányzat a társaság nullszaldós eredményében érdekelt a 100%-os önkormányzati tulajdonú és a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság esetében egyaránt.

A társaság működési költségeire a fedezetet az Önkormányzat megbízásából végrehajtott fejlesztési akciókért járó díjazás biztosítja. Ez a díjazás – a társaság bevétele – az akció(k) kiadásai között szerepel, vagyis a társaság akkor juthat hozzá, ha azok a terveknek megfelelően, rendben haladnak.

A (pozitív) nullszaldó körüli eredményelvárás a társasággal szemben azt jelenti, hogy a díjazásnak a működési költségekre kell fedezetet nyújtania, és a társaság díjazását ennek megfelelően kell megállapítani. Az Önkormányzat szempontjából Magyarországon ez általában akkor fogadható el, ha a díjazás a társaság pénzben mért teljesítményének, vagyis a társaság által realizált fejlesztési kiadások és értékesítési bevételek összegének 5%-át nem haladja meg. Az EU-ban a hasonló munkák díjazása általában magasabb, Franciaországban például 6% körül van. Lehetőséget ad a társaság érdekeltségének fokozására a díjazásnak az elvégzett munka hatékonyságához való kötése, pl. magasabb díjazás a nagyobb közvetlen városfejlesztési bevételekért, az akció pénzügyi eredményéért.

#### **6.4.3. Az önkormányzat és városfejlesztő társasága közötti megbízási szerződés a városfejlesztési akció tervezésére és megvalósítására**

A városfejlesztő társaság a városfejlesztési akcióterületre vonatkozó akcióterületi tervben megtervezett városfejlesztési akciót hajtja végre az önkormányzat által a megvalósítás alapjául képviselőtestületi, illetve közgyűlési határozattal elfogadott akcióterületi terv alapján. Ez csak akkor történhet meg maradéktalanul, ha az önkormányzat a 100%-os tulajdonosi pozíciója mellett más jogi eszközzel is rendelkezik a városfejlesztési akció kézben tartására.

Az említett jogi eszköz az önkormányzat és városfejlesztő társasága közötti megbízási szerződés a városfejlesztési akció megvalósítására, amely a városfejlesztési akció a tervezését és megvalósítását szabályozza.

A megbízási szerződést minden egyes akcióterületre külön meg kell kötni, az egyes szerződésekben megjelenítve az egyes városfejlesztési akciók eltérő sajátosságait (például a szerződés időtartama, ami azonos az akcióterületi tervben a városfejlesztési akció végrehajtására tervezett időtartammal, vagy az elvégzendő megvalósítási feladatok részletes meghatározása, a megszerzendő ingatlanok címlistája, illetve maga az önkormányzat által a megvalósítás alapjául elfogadott akcióterületi terv, amely függelékként a megbízási szerződés integráns részét képezi).

A megbízási szerződés alapján a városfejlesztő társaság az önkormányzat nevében valósítja meg a városfejlesztési akciót.

A szerződésben meghatározott jogi konstrukció belső összefüggéseit, logikáját, kialakulásának szakmai hátterét és alkalmazásának indokait a jelen kézikönyvben rendelkezésre álló keretek között nem lehet részletesen kifejteni, ez a rendelkezésre álló szakirodalomban olvasható a bevált európai és magyarországi gyakorlat tükrében.

## **6.5. Kapcsolódás a regionális operatív programok városrehabilitációs támogatási rendszeréhez**

A Regionális Operatív programok kereteiben kiírást városrehabilitációs pályázatok esetén a végső kedvezményezett alapvetően az önkormányzat.

A városfejlesztő társaság a pályázó önkormányzat projekt menedzsment szervezete, és így jelenik meg a pályázatban vagy meg sem jelenik ott, mint partner, csak a konkrét nevek (projekt menedzser, pénzügyi menedzser, akik a társaság dolgozói) mögött.

Az önkormányzat megbízási szerződést köt a városfejlesztő társasággal, melyben megbízza a városrehabilitációs akció teljes körű megvalósításával és fenntartásával.

## Melléklet „A városfejlesztő társaság” című fejezethez

### A működő hazai „jó gyakorlatok” bemutatása

Az alábbiakban három olyan közvetlen önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság kerül bemutatásra, amelyek még Magyarország EU csatlakozása előtt megalakultak, a jelen Kézikönyvben foglaltaknak megfelelően működnek, és már az EU csatlakozás előtt is jelentős városfejlesztési akciókat hajtottak végre az egyes önkormányzatok által jóváhagyott komplex városfejlesztési akciótervek (akcióterületi tervek) alapján. Ennek során mind a három társaság a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló városfejlesztés jelen Kézikönyvben is bemutatott módszertanát és eszköztárát alkalmazta.

#### Budapest IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának városfejlesztő társasága, a SEM IX Városfejlesztő Zrt.

**Alapítás éve:** 1992 (12 évvel az EU csatlakozás előtt)

**Társasági forma:** vegyes tulajdonú részvénytársaság, közvetlen önkormányzati tulajdonú, újonnan létrehozott városfejlesztő társaság, egyben az első Magyarországon; nagyvárosi városfejlesztési akció végrehajtására bevált szervezeti eszköz.

**Alapítói:** Budapest IX. Ker. Ferencváros Önkormányzata (51%), Caisse des Dépôts et Consignations (CDC, 24,5%), Országos Takarékpénztár Bank Rt. (OTP, 24,5%);

**Tulajdonosok:** Budapest IX. Ker. Ferencváros Önkormányzata (70%), valamint a CDC által alapított Városfejlesztés Zrt. (30%).

**Munkatársak száma:** 5 fő

#### Elért eredmények az EU csatlakozás előtt, EU és kormányzati támogatás nélkül

A SEM IX Városfejlesztő Rt. által végrehajtott városfejlesztési akció során, az önkormányzati fejlesztés részeként

- megépítésre került 2 sétáló utca 7650 m<sup>2</sup> rehabilitált közterülettel: a városrész fő gyalogos tengelyét jelentő Tompa utca a Ferenc körüttől az akcióterület szívéig, a Ferenc térig, valamint az Angyal utca Mester utca és Tompa utca közötti szakasza;
- megvalósításra került a főváros első rendszerváltozás utáni új közparkja, a Lenhossék park 9300 m<sup>2</sup> területtel, ami jelentős lendületet adott a Viola utca és a Haller utca közötti rész fejlesztésének;
- kialakításra került a lakótömbök belsejében 18400 m<sup>2</sup> új közös használatú zöldfelület az akcióterület Viola utca és Ferenc körút felőli első részén;
- megvásárlásra kerültek 516 millió forint értékben azok a városfejlesztési akció végrehajtásához szükséges ingatlanok, amelyek nem voltak önkormányzati tulajdonban;
- lebontásra került 86 lakóépületben 607 lakás;
- felújításra került 20 lakóépületben 391 önkormányzati tulajdonú lakás;
- megépítésre került egy 32 szociális bérlakást tartalmazó önkormányzati bérház a Ferenc téren;
- megépítésre került egy 120 férőhelyes úszómedencés óvoda a Liliom utcában;
- kialakításra és értékesítésre kerültek a rendezési terv szerinti új építési telkek, több mint 3600 új lakás megépítésére;

az építési vállalkozók és ingatlanfejlesztők létrehoztak a SEM IX. által kialakított, piacképesített és értékesített építési telkeken

- 3600 új lakást, az európai normáknak és a hazai építési előírásoknak megfelelően a szükséges számú parkolóval ellátva, amelyek az épületek pinceszintjén, részben a belső udvarok alá benyúlva kerültek kialakításra;
- 4 szállodát összesen 11600m<sup>2</sup> szintterülettel;
- 3 irodaházat összesen 5900 m<sup>2</sup> szintterülettel;
- egy szimfonikus zenekari hangversenytermet és színházat;
- egy szupermarketet 1200 m<sup>2</sup> szintterülettel;
- egy parkolóházat.

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának városfejlesztő társasága, a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.**

**Alapítás éve:** 1999 (5 évvel az EU csatlakozás előtt)

**Társasági forma:** részvénytársaság, közvetlen önkormányzati tulajdonú, újonnan alakított városfejlesztő társaság, alapításkor vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság, jelenleg 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság, egyben az első vidéki városfejlesztő társaság Magyarországon;

egy megyei jogú város városfejlesztési akcióinak végrehajtására bevált szervezeti eszköz

**Alapítók:** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata: többségi tulajdonos, OTP Bank Rt, Magyar Fejlesztési Bank Rt.

**Tulajdonos:** jelenleg a társaság az Önkormányzat 100%-os tulajdonában van

A társaság megalakításának előkészítése nyomán az akcióterületi tervek és a városfejlesztés átfogó pénzügyi forgatókönyve alapján az önkormányzat vezetése indokoltnak látta a városfejlesztő társaság megalakítását a tervezett fejlesztések megvalósítására. Ezután sor került az egyeztetésekre az önkormányzat bizottságaival, majd a közgyűlésben az önkormányzati képviselőkkel. Ennek eredményeként a város közgyűlése megszavazta a városfejlesztő társaság megalakítását.

Az Országos Takarékpénztár Bank Rt.-vel és a Magyar Fejlesztési Bank Regionális Fejlesztési Holdingjával folytatott tárgyalások is eredményesek voltak, így az összes partner meg tudta hozni döntését arról, hogy részvényesként részt vesz a városfejlesztő társaság megalakításában.

A részvényesek döntését követően 1999-ben megalakult a Zalaegerszegi Városfejlesztő Rt., az ország első vidéki városfejlesztő társasága, amely a városfejlesztés európai eszközeit a magyarországi kontextusban alkalmazva a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésével fejti ki városfejlesztő tevékenységét. A társaság széles körű helyi társadalmi legitimitást élvező megalakítása és rendkívül eredményes működése a SEM IX sikere után a megyei jogú városok tekintetében is bebizonyította, hogy az európai szemlélet és az európai városfejlesztési eszközök alkalmazhatóak Magyarországon.

A társaság azóta látványos fejlesztéseket valósított meg, és elért eredményei alapján tevékenysége egyértelműen sikertörténetnek tekinthető.

A SEM IX-hez hasonlóan a zalaegerszegi társaság működése is bizonyosságot szolgáltatott már az ország EU csatlakozása előtt, hogy vidéki város esetében is alkalmazhatóak az operatív városfejlesztés európai eszközei magyarországi körülmények között is.

### **Elért eredmények**

Az említett európai eszközök és megoldások vidéki városok közegeiben történő alkalmazhatóságáról bizonyossággal szolgál a Zalaegerszegi Városfejlesztő Rt. tevékenysége,

amely a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésével néhány év alatt átformálta a zalaegerszegi belváros északi részének arculatát, létrehozott egy új kertvárosi lakóterületet a városközpont északi része és a gébárti élményfürdő fejlesztési területe között, és az élményfürdőnek az első után már a második ütemét is megvalósította.

### **Mosonmagyaróvár Város Önkormányzatának városfejlesztő társasága, a MOVINNOV KFT.**

**Alapítás éve:** 1992 eredetileg ingatlan fejlesztésre, önkormányzati ingatlanok kezelésére, 2001-ben (három évvel az EU csatlakozás előtt) vált a korábbi ingatlankezelő társaságból az önkormányzat városfejlesztő társaságává, amelynek fő tevékenysége a komplex városfejlesztés

**Társasági forma:** korlátolt felelősségű társaság, közvetlen önkormányzati tulajdonú, a korábbi önkormányzati ingatlankezelő- és fejlesztő társaság átalakításával létrehozott városfejlesztő társaság, egyben az első városfejlesztő társaság, amelyet a kis- és közepes városok kategóriájába tartozó magyarországi város önkormányzata hozott létre; egy kisváros városfejlesztési akcióinak végrehajtására bevált szervezeti eszköz.

**Tulajdonos:** Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata

**Munkatársak száma:** 7 fő

A városfejlesztési projekt menedzsment szervezet létrehozásának folyamata 1999-ben az integrált szemléletben kidolgozott városfejlesztési akciótervek és a társaság megalakítására vonatkozó tervezet készítésével indult meg. Az akciótervek elkészítését az indokolta, hogy az önkormányzat rájött, nagyobb kezdeményező szerepet kell vállalnia a városfejlesztésben. Az elkészült akciótervekben bemutatásra kerültek a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló operatív városfejlesztés európai eszközei a ferencvárosi tapasztalatok tükrében, meghatározásra kerültek a városfejlesztési akciók összesen 8 potenciális városfejlesztési akcióterületen. Ezek alapján kidolgozásra került a városfejlesztési akciók összesített eredmény és likviditási terve 10 éves időszakra, valamint javaslat egy városfejlesztő társaság létrehozására, azonfelül a társaság működésének 5 éves üzleti terve.

A komplex városfejlesztési tevékenység 2001. évi megindításával az önkormányzat célja az volt, hogy önkormányzati irányítással és befektetői források bevonásával valósítsa meg a városfejlesztési akciótervben megfogalmazott feladatokat. Az egyes akcióterületeken belül az önkormányzat városfejlesztő társaságának elsődleges feladata a közterületek és a közművek rendbetétele, illetve kialakítása volt, annak érdekében, hogy a befektetők számára vonzó környezetet teremtsen befektetések megvalósításához.

#### **Elért eredmények**

A mosonmagyaróvári városfejlesztő társaság EU és kormányzati támogatások nélkül, piaci alapon elért legjelentősebb eredménye a magánszféra építetői, illetve vállalkozásai által beépített Lajta-lakókert 16 hektáros új, városi lakóterületének kialakítása volt a városi szövet integráns részeként.

A városfejlesztési akció célja a várostesten belül található „zárványterület” feltárása, lakóterület kialakítása, többféle beépítési módú építési lehetőségek biztosítása.

A 16 hektár nagyságú városfejlesztési akcióterületen a városfejlesztő társaság által végrehajtott önkormányzati fejlesztések eredményeként a szükséges ingatlan vásárlásokat követően kialakításra került 154 építési telek, megépült a terület feltárásához szükséges

úthálózat, kiépültek a közművek (ivóvíz, szennyvíz, csapadék csatorna, földgáz és elektromos vezeték- hálózat, közvilágítás).

A városfejlesztési akció megvalósításának pénzügyi összesítése az alábbi képet mutatja:

- Városfejlesztési kiadások: 474 millió Ft
- Városfejlesztési bevételek: 713 millió Ft
- Eredmény: 239 millió Ft

## **PÁLYÁZATI FELHÍVÁS ÉS ÚTMUTATÓ**

**A**

### **KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI OPERATÍV PROGRAM**

**„Szociális célú városrehabilitáció”**

**Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja  
és  
Ipari technológiával épült lakótelepek rehabilitációja c.  
konstrukcióihoz**

**Kódszám:**

**KMOP-2009-5.1.1/A**

**és**

**KMOP-2009-5.1.1/C**



**A projektek az Európai Unió támogatásával, az Európai Regionális Fejlesztési  
Alap társfinanszírozásával valósulnak meg.**

A megvásárolt ingatlan az önkormányzati törzsvagyon részét kell, hogy képezze és a projekt fenntartási időszak végéig nem idegeníthető el. Korábban lakáscélra hasznosított épület vásárlása lakófunkcióba tartozó fejlesztések érdekében nem elszámolható.

## **II. Megvalósítási költségek**

### **Projekt menedzsment költségek**

Az Általános Feltételek c. dokumentumban részletezettek felül a konstrukció keretében lehetőség van a projekt teljes körű lebonyolítására a vonatkozó mellékletekben<sup>16</sup> foglaltaknak megfelelően városfejlesztő társaságot létrehozni. A városfejlesztő társaság létrehozása esetén a kijelölt projektmenedzsmentnek az Útmutató mellékletében megjelölt feltételeknek kell megfelelnie.

**Kizárólag a projektgazda önkormányzat** számolhat el menedzsment költséget, a városfejlesztő társaság, amennyiben konzorciumi tagként kedvezményezett a projekt végrehajtásában.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a pályázó már hajtott végre városrehabilitációs projektet, és így rendelkezik az előírásoknak megfelelő városfejlesztő társasággal, a menedzsmentre vonatkozóan előkészítési költségek nem, kizárólag a működési, feladatellátáshoz kapcsolódó költségek számolhatók el.

### **Szolgáltatások igénybevételének költségei**

Az Általános Feltételek c. dokumentumban részletezettek felül, a konstrukció specifikus elszámolható költségek közül az alábbi:

- Városmarketing akciók szervezéséhez kapcsolódó szolgáltatások.
- Az infrastrukturális, beruházás jellegű fejlesztéseket kiegészítő „soft” tevékenységek esetében a képzési költségek is elszámolhatók.

### **Építés (átalakítás, bővítés, felújítás) költségei**

Az Általános Feltételek c. dokumentumban részletezettek felül, a konstrukció specifikus elszámolható költségek közül az alábbi:

- Lakóépület korszerűsítésének, megújításának költségei (amennyiben támogatható tevékenységhez kapcsolódik)

Új építés csak abban az esetben támogatható, amennyiben tervezői költségbecsléssel alátámasztott, hogy az új építés költséghatékonyabb, mint a meglévő épület(ek) felújítása; illetve amennyiben nincs az akcióterületen az adott funkciónak megfelelően átalakítható épület.

---

<sup>16</sup> Városfejlesztési kézikönyv; A Városfejlesztő Társaság létrehozását és működtetését segítő iránymutatás



Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a rendezvénynaplóban a megvalósítási időszakot megelőzően is szereplő rendezvények a projekt keretében nem részesülhetnek támogatásban.

„Soft” programokra vonatkozó fenntartási kötelezettség speciális szabályai:

1. a projekt időtartama alatt megvalósuló programok, akciók vonatkozásában nem áll fenn a projekt megvalósítási időszakot követően, ugyanakkor elvárás, hogy a projekt megvalósítás időszakát végigkísérjék a „soft” tevékenységek.
2. programtartalmai, tematikái, módszertani anyagok, városmarketing tartalomfejlesztés esetén elvárás, hogy a projektidőszakban támogatott kidolgozást követően legalább 3 évig a város biztosítsa ezen tartalmak, módszertani anyagok folyamatos megvalósulását.

#### **4. A projektek értékelése során többletpontot jelentő szakmai szempontok**

1. a szociális rehabilitáció az IVS antiszegregációs tervében megjelölt szegregátumban vagy szegregációval veszélyeztetett területen kerül megvalósításra;
2. az integrált településfejlesztési akciók hátrányos helyzetű (munkanélküliek, roma lakosság) csoportok bevonásával kerülnek megvalósításra, foglalkoztatás, vagy társadalmi munka útján;
3. a kiegészítő („soft”) tevékenységek 2 illetőleg 3 kötelezően választandó tevékenységén túl további „soft” típusú tevékenység(ek) megvalósítására is sor kerül;
4. a projektgazda a minimálisan elvárt 20%-on felüli lakóépületet von be a programba;
5. amennyiben a projekt lebonyolítására, illetve további, a városrehabilitációhoz, városfejlesztéshez kapcsolódó projektek végrehajtására a pályázó városfejlesztő társaságot hoz létre, vagy egyéb önkormányzati gazdasági társaságot alakít át az ajánlásnak megfelelően;
6. olyan akcióterület esetében, amely döntően egy lakásos, magántulajdonú lakóingatlanokat tartalmaz és ezért lakófunkciójú, így uniós támogatásra nem jogosult, az önkormányzat lakóépület felújítási támogatás nyújtásán keresztül ösztönzi a magánlakások felújítását;
7. a projekt – az akcióterület jellegét figyelembe véve – tekintettel van a zöldfelület fejlesztésre – zöldfelület növelését, minőségi megújítását, élőfás utca kialakítását, megújítását, őshonos növényzet megőrzését tartalmazza;
8. a kötelező tevékenységeken felül az engedélyezési szintű tervdokumentáció hazai vagy nemzetközi **tervpályázaton** kiválasztott tanulmányterven alapul;
9. a projekt az engedélyköteles beruházási elemek legalább felét érintően már az első fordulóra rendelkezik a **jogerős építési engedélyekkel**.

#### **5. A beruházások költségeire vonatkozó referenciaértékek:**

A pályázat keretében elszámolható nettó (áfa nélküli) **fajlagos** költségeket (referencia értékek) a jelen Pályázati Felhívás és útmutató melléklete tartalmazza. A megadott költségek minden esetben nettó alapterületre (m<sup>2</sup>) vonatkoznak. A maximálisan elszámolható fajlagos költségek alkalmazása nem jelenti a projekttevékenységek költségének korlátozását, azonban a referenciaértéken felüli költségeket a projekt nem elszámolható költségeiként kell számon tartani.

Referenciaértékek a Pályázati felhívás és útmutató mellékletében találhatóak.

#### **6. A fejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó feltételek:**

Támogatás abban az esetben nyújtható, amennyiben a fejlesztéssel érintett ingatlan(ok) tulajdoni viszonyai az alábbiaknak megfelelnek, és a projekt szempontjából ennek megfelelően rendezett tulajdoni viszonyokat a projektgazda a jelen Útmutatóban foglaltaknak megfelelően biztosítja, igazolja. Jelen pont esetében a projektgazda alatt a konzorciumi partnerét is érteni kell.

# IVS

	<p>egyértelmű – 2 pont;  A prioritizálás megtörtént, annak logikája nem került bemutatásra – 1 pont;  Nem került bemutatásra – 0 pont.</p>	
<b>5. Megvalósíthatóság 22 pont</b>		
5.1.	<p>Bemutatta, hogy az adott városrészekre kitűzött célok az épített és természeti környezet állapotát hogyan javítják, illetve a negatív környezeti hatások kompenzálására tervezett intézkedések megalapozottak:</p> <p>Igen – 2 pont;  Részben – 1 pont;  Nem – 0 pont.</p>	0-2
5.2.	<p>Bemutatta IVS időtartama alatt fejleszteni kívánt ingatlanokkal kapcsolatos elképzeléseit (javasolt a következő bontásban: helyi önkormányzati, megyei önkormányzati, állami, állami vállalat, egyházi, magán) A pontszámok összeadódnak:</p> <p>A tulajdonviszonyok szektoronkénti bontásban, kellő mélységben bemutatásra kerültek, ha valamelyik szektor jelenléte a fentiekben felsoroltak közül nem releváns, akkor arra a pályázó hivatkozott 0-2 pont;</p> <p>A hasznosítási elképzelések bemutatottak, reálisak, alátámasztottak 0-3 pont.</p>	0-5
5.3.	<p>Az önkormányzat városrehabilitációs célok elérését szolgáló, nem fejlesztési jellegű tevékenységei bemutatásra kerültek, és azok alátámasztják a fejlesztési célok megvalósításának sikerét:</p> <p>Igen, a jelenleg alkalmazott és a tervezett eszközök egyaránt bemutatásra kerültek, azok indokoltak, hozzájárulhatnak a tervezett fejlesztési célok megvalósulásához – 3 pont;</p> <p>Részben, a bemutatott eszközök között van olyan, melynek kapcsolódása a fejlesztési célokhoz nem meggyőző – 1-2 pont;</p> <p>Nem, a nem fejlesztési jellegű tevékenységek egyáltalán nem kerültek bemutatásra, vagy nem kapcsolódnak a fejlesztési célokhoz – 0 pont.</p>	0-3
5.4.	<p><u>Az akcióterületi fejlesztések menedzseléséhez rendelt intézményi, szervezeti megoldásokat egyértelműen, az eredményes és hatékony működést elősegítő módon bemutatja:</u></p> <p>A menedzsment tevékenységi köre, ellátandó feladatai, a működés feltételei megfelelő – 0-2 pont;  Megfelelő döntési kompetenciákkal rendelkezik – 0-2 pont;  Megfelelő az önkormányzathoz való kapcsolódása – 0-2 pont;</p>	0-6
5.5.	<p>Az IVS által megfogalmazott célok megvalósulásának nyomkövetésére kialakított mechanizmus bemutatásra került, ebben a városfejlesztésben érdekelt társadalmi és gazdasági szereplők is helyet kaptak:</p> <p>Igen, az IVS célrendszeréhez kapcsolódó számszerűsített célok, valamint a projekthez kapcsolódó monitoring mutatók nyomkövetése, a mérés módja és gyakorisága egyaránt bemutatásra került – 2 pont;</p> <p>Részben, nem minden számszerűsített cél mérési mechanizmusa került bemutatásra/és vagy a mérés módszertana, vagy gyakorisága nem megfelelően – 1 pont;</p> <p>Nem – 0 pont.</p>	0-2
5.6.	<p>Biztosították az IVS nyilvánosságát, egyeztettek a lakossággal, civil szervezetekkel és gazdasági szereplőkkel:</p> <p>Igen, a bevonás köre egyértelműen definiált, a bevonás módja világosan alátámasztott és dokumentált. A bevonás a nyomtatott</p>	0-2

## Szoc. városrehab.

<b>Megvalósíthatóság 18 pont</b>		
9.	<p><b>Ütemezés</b></p> <p>A városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve reális, biztosítja az akcióterületi fejlesztés megvalósítását a teljes projektütemterv és az egyes tevékenységek egymáshoz viszonyított tervezett ütemezése alapján (a pontok az alábbiak alapján összeadódnak):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• az ütemterv tartalmaz minden projektelemet és azok belső ütemezését is bemutatja (előkészítés, közbeszerzés, kivitelezés: területelőkészítés, építés (külső, belső felújítás, bővítés), környezetrendezés megosztásban legalább) – 1 pont;</li> <li>• a tervezett ütemkeretben a projekt biztonsággal megvalósítható – 1 pont;</li> <li>• a projekt megfelelően előkészített – 1 pont;</li> <li>• az egyes tevékenységek megvalósulása egymásra épül, logikai ellentmondásokat nem tartalmaz – 1 pont.</li> </ul>	0-3
10.	<p><b>Kockázatelemzés</b></p> <p>A projektben megfelelően bemutatásra kerül, hogy milyen kockázati tényezők veszélyeztetik a projekt megvalósulását, ezek milyen valószínűséggel következhetnek be, és milyen hatást gyakorolnak a projektre. Kifejtésre kerül, hogy mit tesz a pályázó a kockázati tényezők kivédésére (a pontok összeadódnak):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A projektben megfelelően bemutatásra kerül, hogy milyen valószínű kockázati tényezők veszélyeztetik a projekt megvalósulását és ezek milyen valószínűséggel következhetnek be – 1 pont;</li> <li>• A kockázati tényezők milyen hatást gyakorolnak a projektre – 1 pont;</li> <li>• Kifejtésre kerül, hogy mit tesz a pályázó a kockázati tényezők kivédésére – 1 pont.</li> </ul>	0-3
11.	<p><b>A megvalósítás menedzsmentje</b></p> <p>Az önkormányzat <b>a bemutatott modellnek megfelelően</b> létrehoz önálló, szakmailag független <u>városfejlesztő társaságot</u> – 2 pont.</p>	0-2
12.	<p><b>Műszaki előkészítettség</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A projekt építési engedély köteles beruházási elemeinek legalább 50%-a (az engedélyköteles tevékenységek arányában) jogerős építési engedéllyel rendelkezik – 2 pont.</li> <li>• A pályázati műszaki dokumentációját területi építészeti-műszaki tervtanács értékelte és átdolgozás nélkül ajánlotta megvalósításra, vagy az átdolgozási javaslat kisebb pontosításokat tartalmaz – 2 pont</li> </ul>	0-4
13.	<p><b>Partnerség</b></p> <p>Az önkormányzat a projekt szintjén teljes körűen bevonta, illetve az akcióterület egésze szintjén tervezi a szükséges valamennyi partner bevonását a fejlesztés tervezésébe és végrehajtásába; megfelelően tervezett, illetve biztosított a projekt sikeres megvalósításához szükséges partnereknek részvétele a projektben (a pontok az alábbiak alapján összeadódnak):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a tervezett beavatkozások megvalósításában hátrányos helyzetű (munkanélküliek, roma lakosság) csoportok is részt vesznek foglalkoztatás, vagy társadalmi munka útján. (pl. közmunkaprogramban) – 2 pont;</li> <li>• a helyi lakosságot egyaránt is bevonta a projekt tervezett megvalósításába (támogatásban nem részesülő partnerek) – 2 pont;</li> <li>• a partnerek a fejlesztés minden fázisában alátámasztottan, valós és bemutatott tevékenységgel részt vesznek (tervezés, megvalósítás, fenntartás) – 2 pont.</li> </ul>	0-6

# Csatolandó mellékletek Szoc. rehab.-hoz

1. forduló 2. forduló szerz. kötés

			<p>illetve jogállás szerinti tulajdonosa nem a projektgazda önkormányzat, és kezelője az alábbiak valamelyike:</p> <p>a. szolgáltató (vezetékes gáz, áram, hírközlés) társaságok és a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szerinti vízi közmű üzemeltetők,</p> <p>b. önkormányzatok által alapított és azok többségi tulajdonában lévő beruházó vagy szolgáltató gazdasági társaságok,</p> <p>c. a Magyar Közút Nonprofit Zrt., illetve 100%-os állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok,</p> <p>hozzájáruló nyilatkozat és 5 évre szóló szolgáltatói/fenntartói nyilatkozat benyújtása szükséges (eredetiben).</p>	
23.	<p><u>A városfejlesztő társaság alapítására vonatkozó dokumentumok</u></p>	<p>Amennyiben releváns (a bejegyzésről, vagy a bejegyzés elindításáról); átalakított szervezet esetén a tevékenységi kör, vagy annak módosításáról történő igazolás</p> <p>A projektgazda aláírásra jogosult képviselője által hitelesített másolat</p>	<p>Alapító okirat, átalakított társaság esetén módosított alapító okirat és változásbejegyzési kérelem – amennyiben releváns, továbbá minden esetben a hitelesített cégkivonat</p>	<p>A társaságon belül alkalmazott munkatárs(ak) önéletrajza.</p>
24.	<p>Ingatlanforgalmi értébecslés</p>	<p>Amennyiben releváns</p> <p>A támogatással megvásárolni kívánt ingatlanról szóló</p>	<p>Amennyiben az első fordulóhoz képest változás történt</p> <p>A támogatással</p>	-

5. melléklet

Varga Noémi

**Feladó:** Nagy Rita [nagyrita@aditus.hu]  
**Küldve:** 2010. január 20. 11:35  
**Címzett:** 'Varga Noémi'  
**Másolatot kap:** veronika@aditus.hu  
**Tárgy:** FW: Információ kérése\_Szociális városrehabilitáció\_KMOP-5.1.1\_A  
**Fontosság:** Sürgős



TANÁCSADÓ ZRT.


Szia Noémi!

A Prorégióknak feltett kérdést a városfejlesztő társaságra vonatkozóan most küldték. Lent olvashatod a kérdéseket és a válaszokat.

Üdv:  
Nagy Rita

ADITUS TANÁCSADÓ ZRT.  
[www.aditus.hu](http://www.aditus.hu)

1054 Budapest, Báthori u. 3. I. emelet  
**Tel.:** + 36 - 1 - 354 - 1638  
**Fax:** + 36 - 1 - 354 - 1639  
**Mobil:** + 36 - 20 - 599 - 6619

 Mielőtt kinyomtatná, gondoljon a környezet védelmére! / Before printing, think about environmental responsibility

**From:** NFÜ Központi Publikus Cím [mailto:nfu@nfu.gov.hu]  
**Sent:** Wednesday, January 20, 2010 10:47 AM  
**To:** 'Nagy Rita'  
**Subject:** RE: Információ kérése\_Szociális városrehabilitáció\_KMOP-5.1.1\_A

Tisztelt Nagy Rita!

Köszönjük a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséghez a **KMOP-2009-5.1.1/A - Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja** címmel kiírt pályázattal kapcsolatban érkezett megkeresését, melyre az alábbi tájékoztatást nyújtjuk.

A Pályázati Útmutató C3. Elszámolható költségek köre C3.1. Elszámolható költségek típusai II. Megvalósítási költségek Projekt menedzsment költségek fejezete szól a VT-ról általában (Útmutató 23. oldal). A Pályázati Útmutató 23. oldali megfogalmazása szerint lehetőséget ad a VT létrehozására. Ugyanakkor a pályázókkal szemben erősen ajánlott, hogy az önkormányzat a bemutatott modellnek megfelelően létrehozzon önálló, szakmailag független VT-ot.

A Közreműködő Szervezet véleménye szerint a VT az a menedzsment szervezet, mely a projektet, és más városfejlesztési akciókat képes sikeresen megvalósítani. A pályázati felhívás melléklete részletesen bemutatja a VT létrehozásával szemben támasztott intézményi elvárásokat.

2010.01.27.

Felhívjuk figyelmüket, hogy kizárólag konzorciumi partnerként pályázhat a VT, amennyiben a menedzsment feladatok mellett a programalap projektelemmel kapcsolatos koordinációs feladatokat is ellátja. A pályázat értékelése során többletpontot jelentő szakmai szempont, amennyiben a projekt lebonyolítására, illetve további, a városrehabilitációhoz, városfejlesztéshez kapcsolódó projektek végrehajtására a pályázó VT-ot hoz létre, vagy egyéb önkormányzati gazdasági társaságot (pl. vagyonkezelő) alakít át az ajánlásnak megfelelően. A Pályázati Útmutató C3.1. I. szerint az előkészítés költségei között elszámolhatók a VT létrehozásával, bejegyzésével kapcsolatos költségek, amennyiben releváns, tehát ha önálló Kft-ként kerül alapításra. Tekintettel arra, hogy az IVS-ben és az ATT-ben is be kell mutatni a menedzsmentet, így az 1. fordulóra már körvonalazni szükséges, hogy önálló társaság kerül megalapításra, vagy átalakított szervezet. A VT alapítására vonatkozó dokumentumok közül benyújtandó a cégbírósági bejegyzés, vagy annak hiányában egy igazolás, melyből kiderül, hogy a cégbejegyzés folyamatban van. Az átalakított szervezet (pl. vagyonkezelő) esetén a tevékenységi kör, vagy annak módosításáról igazolás benyújtása szükséges az 1. fordulóban.

Továbbiakban felmerülő kérdéseit az Ügynökség telefonos ügyfélszolgálatán, a 40/638-638-as kék számon, valamint a honlapon elérhető E-ügyfélszolgálat felületen is felteheti munkatársainknak.

Üdvözlettel: Nemzeti Fejlesztési Ügynökség  
 Kék szám: 06-40/638-638  
 E-mail: [nfu@nfu.gov.hu](mailto:nfu@nfu.gov.hu)  
 További információk: [www.nfu.hu](http://www.nfu.hu)

---

**From:** Nagy Rita [mailto:nagyrita@aditus.hu]  
**Sent:** Wednesday, January 13, 2010 3:44 PM  
**To:** NFÜ Központi Publikus Cím  
**Cc:** 'Varga Noémi'  
**Subject:** Információ kérése\_Szociális városrehabilitáció\_KMOP-5.1.1\_A  
**Importance:** High



Tisztelt Pro Régió Ügynökség!

A KMOP-2009-5.1.1/A „Szociális célú városrehabilitáció” c. kiírással kapcsolatban az alábbi kérdésekkel fordulok Önökhöz:

1. A pályázati útmutató mely fejezete ír konkrétan arról, hogy a Városfejlesztő Társaság mely pályázók számára kötelező? Kerületek esetében létre kell hozni VT-ot?
2. Amennyiben kötelező a VT létrehozása, biztosan szükséges annak bejegyzését vagy a bejegyzés elindítását igazoló dokumentum benyújtása már az 1. fordulóban? Mi számít konkrétan a bejegyzés elindításának?

Válaszaikat előre is köszönöm, üdvözlettel

Nagy Rita

**ADITUS TANÁCSADÓ ZRT.**  
[www.aditus.hu](http://www.aditus.hu)

1054 Budapest, Báthori u. 3. I. emelet  
 Tel.: + 36 - 1 - 354 - 1638  
 Fax: + 36 - 1 - 354 - 1639

2010.01.27.



## KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ Zrt.

1475 BUDAPEST PF. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 261-1849 FAX: 263-1633

Tisztelt Ronyecz Úr !

Az Önkormányzat pályázati részvételeinek kapcsán felállítandó Város rehabilitációs program iroda több megvalósítási helyszínnel bír a kiírt pályázatok értelmében. Elbírálási szempontból azonos értékeléssel bír bármely variáció megvalósulása. Az újonnan alapított projekt céggel való megvalósulás gazdasági lehetőségeit az ismert tapasztalatok alapján nem vizsgálom . A meglévő gazdasági társaságban történő létrehozásnak megvannak a számviteli törvényben leírt lehetőségei melyet betartván kedvezőbb, feszebb kontrolú és gazdaságosabb végrehajtást lehet produkálni az eddigi tapasztalatok alapján.

Szeretném röviden bemutatni a Kőbányai Vagyonkezelő zRt. tevékenysége során pályázott, illetve bonyolított város rehabilitációs projektek sorát szakmai megfelelésünk bizonyítása végett.

- Liget-telki Város rehabilitáció I-II akcióterülete (teljes pályázás ,Fővárosi Komplex Pror./ bonyolítás)
- Kolozsvári utcai 84 lakásos szoc. bérház, BM pályázat (teljes pályázás/ bonyolítás –teljes állami auditos Klaszter rendszerben) A Klaszter-elkülönített gazdasági divíziót jelent , teljes műszaki ellenőri teljesítésigazolós forráskeret kezeléssel.
- Bihari 8/c Szociális város rehabilitációs modell kísérlet 70 lakásos +Családsegítő irodák+Szociális foglalkoztató műhely+ játszótér (teljes pályázás/ bonyolítás –teljes Fővárosi auditos Klaszter rendszerben)
- Mádi 120 szociális bérház 10 lakásos (teljes pályázás/ bonyolítás –teljes Fővárosi auditos Klaszter rendszerben)
- INTERREG CADSES MISTER EU-s pályázat S'1 Projekt PPU alprogram(teljes pályázás/ bonyolítás –teljes állami VÁTI auditos Klaszter rendszerben)
- Hős utca 15A/B Helyi Szociális város rehabilitáció ( kis Pongrác elődje)
- LKFT 2005-2008 –LA2 Panelprogram 1620 lakás energia racionalizálása (teljes pályázás/ bonyolítás –teljes állami auditos Klaszter rendszerben)

Bízom benne, hogy szakmai felkészültségünk melyet ez idáig a Főváros , A Magyar Állam és az EU elismert meggyőző érv arra hogy a feladatot el tudjuk látni. Mindez idáig minden projektet a kijelölt auditor rendben talált és elfogadott.

Bízva támogatásodban

2010-01-22

Fecske Károly

### 3. Egyéb, további forrásokat igénylő tervek:

- a) A Rákos patak revitalizációjával és a helytörténeti kiállítótér tervezésével kapcsolatban a Norvég pályázaton való részvételhez szükséges önerő biztosítása: **20 millió forint.**

Az ehhez szükséges forrást a Főépítési Osztályhoz tartozó új költségvetési soron szükséges biztosítani „Norvég pályázaton való részvételhez szükséges önerő” címmel.

- b) Testületi döntés alapján a Kis-Pongrác telep szociális városrehabilitációs EU pályázathoz szükséges önrész biztosítása: **300 millió Ft**

A Képviselő-testület 1283-1285/2009. (VII.16.) sz. Bp. Főv. X. ker. Köb. Önk. határozataival döntött arról, hogy a KMOP Integrált Szociális Városrehabilitáció – Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja (KMOP-2009-5.1.1/A ill.1/B) pályázati konstrukció keretén belül pályázatot kíván benyújtani a Budapest, X. ker. Salgótarjáni út – Pongrácz út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt ú.n. Kis-Pongrác lakótelep területére a 2009-ben kiírásra kerülő pályázat keretében, és pályázat önkormányzati önrészét max. 300 M Ft összegben az „esetleges kieső bevételekre képzett céltartalék” terhére biztosítani kívánja.

A pályázat alapján tervezett beavatkozások a terület megújítását célzó műszaki beavatkozásokból (zöldfelület-közterület megújítás, közösségi klub kialakítása, társasház felújítás) valamint azokat kiegészítő közösségépítő programelemekből tevődnek össze. A pályázat I. fordulójának beadási határideje 2010. 03. 31.

Az ehhez szükséges forrást az EU pályázatokért felelős Polgármesteri Kabinethez tartozó új költségvetési soron szükséges biztosítani „Kis-Pongrác telep szociális városrehabilitációs EU pályázat önrész” címmel.

- c) Testületi döntés alapján a Kis-Pongrác telep szociális városrehabilitációs EU pályázathoz szükséges városfejlesztő társaság kialakítása és 2010. évi működési költsége: **20 millió Ft**

A fenti pályázathoz kapcsolóan pályázati előírás, hogy ki kell alakítani az EU projekt megvalósítását koordináló projektmenedzsment szervezetet, amelyet az Önkormányzat tulajdonában álló városfejlesztő társaságként szükséges létrehozni. Az erre vonatkozó elvi testületi döntés megszületett (1712/2009. (X.15.) sz. Bp. Főv. X. ker. Köb. Önk. határozat).

A benyújtandó pályázathoz tartozó kiírás rögzíti a projekt elszámolható költségeit, ezek között szerepelnek a projektmenedzsment bér- és járulékterhei, nem elszámolhatók azonban a városfejlesztő társaság kialakításához és működtetéséhez kapcsolódó egyéb költségek: eszközbeszerzés, helyiségbérleti díj, rezsiköltségek. Ezen nem elszámolható költségeket az Önkormányzatnak saját forrásból szükséges biztosítania.

Az ehhez szükséges forrást az EU pályázatokért felelős Polgármesteri Kabinethez tartozó új költségvetési soron szükséges biztosítani „Városfejlesztő társaság kialakítása és 2010. évi működési költsége” címmel.