

# **JELENTÉS A BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA ÉS POLGÁRMESTERI HIVATALA ÁLTAL 2010. és 2014. KÖZÖTT KÖTÖTT SZERZŐDÉSEK ÁTTEKINTÉSÉRŐL**

## ***Tisztelt Polgármester Úr!***

Alulírott dr. Békefi László ügyvéd, a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), mint megbízó és a köztem, mint megbízott között Budapesten, 2015. március 19. napján az Önkormányzat, illetve a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) által a 2010-2014. közötti szerződésállomány áttekintése tárgyában létrejött megbízási szerződés (a továbbiakban: Megbízási szerződés) teljesítéséről az alábbi jelentést nyújtom be a Tisztelt Polgármester Úr részére.

### **1. A Megbízási szerződés alapján ellátandó feladatok**

A Megbízási szerződés alapján a megbízottként ellátandó feladatom tárgyát a Megbízási szerződés 2. pontja alapján az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal által a 2010. és 2014. kötött valamennyi szerződés (a Megbízási szerződés terminológiájában: „szerződésállomány”) képezte, amelyeknek a rendelkezésre bocsátása az Önkormányzat részéről megtörtént.

A fenti szerződésállomány kapcsán a Megbízási szerződés 3. pontja az alábbi feladatokat írja elő:

- annak vizsgálata, hogy a szerződésállomány részét képező szerződések megfelelnek-e az Önkormányzat érdekének;
- annak vizsgálata, hogy a szerződés megkötése és az abban kapott szolgáltatás szükséges volt-e az Önkormányzat számára;
- annak vizsgálata, hogy a szerződés megkötése megfelelt-e az Önkormányzat erre vonatkozó belső szabályzatainak;
- a szerződés teljesítése szerződésszerű volt-e.

A szerződésállomány vizsgálata során feltárt, az Önkormányzatot ért érdeksérelem esetén feladatomat képezi a szükséges törvényes lépések megtételére vonatkozó javaslatok megtétele is.

A rendelkezésemre bocsátott szerződésállományt tehát részletes pénzügyi, gazdasági és jogi szempontból kellett átvilágítanom és értékelnem, és ezen értékelés alapján – szükség esetén – megfelelő jogi lépéseket javasolnom az Önkormányzat részére.

Ezen feladatot az alábbiakban részletezett módon és eredménnyel végeztem el az Önkormányzat számára.

### **2. A feladatellátás módszertana**

Tevékenységem a jelentésem mellékleteként csatolt lista szerinti 2101 db., az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal által kötött szerződést és egyéb jognyilatkozatot érintette, amelyek 2010. október 01. napja és 2014. december 31. napja között jöttek létre.

A vizsgálat első lépése a mellékelt listában szereplő szerződések .pdf formátumban meglévő, oldalhú másolatának a kikeresése és megnyitása volt. Ezzel megtörtént annak ellenőrzése, hogy a mellékelt

lista szerinti szerződések fellelhetőek-e az Önkormányzat részéről a rendelkezésemre bocsátott .pdf dokumentumok között, továbbá ellenőrizhetővé vált ezen szerződések tartalma.

A szerződések beazonosítását követően megtörtént a vizsgált szerződések tartalmának a feltárása és értelmezése, amely igen időigényes és nagy terjedelmű feladat volt, tekintettel a szerződések nagy számára.

Ezen munkafolyamat volt szükséges ahhoz, hogy előzetesen állást lehessen foglalni abban a kérdésben, hogy a vizsgált szerződés kapcsán felmerülhet-e az, hogy a Megbízási szerződés 3. pont 3.1.-3.4. alpontjai szerinti vizsgálati szempontokban meghatározott kritériumok sérültek-e.

A fentiek alapján elengedhetetlen volt az, hogy a szerződésállományt szerződéses érték illetve szerződéstípus szerint megfelelően szelektáljam, és meghatározzam azt a szerződéses kört (különösen ingatlan elidegenítéséről szóló, közbeszerzés alapján kötött vállalkozási, megbízási és helyiségbérelti szerződések és egyéb, nagy értékű szerződések) amelyeknél a Megbízási szerződés 3. pont 3.1.-3.4. alpontjai sérelme jó eséllyel felmerülhet és ezen szerződéses kört elkülönítsem a többi szerződéstől. Ez a szelekció ahhoz volt szükséges, hogy a vizsgálatot célzottá és hatékonyá lehessen tenni, és ki lehessen szűrni a jelentős mennyiségű szerződést tartalmazó szerződésállományból azokat a szerződéseket, amelyeknél a Megbízási szerződés 3. pontja szerinti szempontok sérelme fel sem merülhet.

Ezen, az érdemi vizsgálatot megelőző, elkülönítésre irányuló előzetes vizsgálat során a megnyitott szerződések szövegének a vizsgálata során az alábbi szempontokra voltam figyelemmel:

- A 3.1. alpont sérelme körében az elkülönítés szempontjaként a szerződések szövege alapján azt mértem fel, hogy meghatározható-e érdemben az Önkormányzat érdeke, és annak sérelme objektíve felmerülhet-e. Az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal alaptevékenységének az ellátásával összefüggésben kötött, egyenként pár tízezer forint értéket szabályozó szerződések esetén a szerződés típusa objektíve kizárja az Önkormányzat érdeksérelmét, mivel ezen szerződések kis értékűek és/vagy az Önkormányzat alapfeladatainak az ellátását szolgálják, amely az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal alapvető érdeke.
- A 3.2. alpont sérelme, tehát a kapott szolgáltatás szükségessége körében külön vizsgáltam azt, hogy mely szerződések azok, amelyeknél vitatható-e a szerződés tárgyát képező, az Önkormányzat által kapott szolgáltatás szükségessége. Az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal napi működése során természetes személyekkel kötött szerződések tekintetében a kapott szolgáltatás szükségessége vagy egyértelműen megállapítható (pl. a Polgármesteri Hivatal kézbesítőjével kötött szerződés a Polgármesteri Hivatal ügymenetéhez szükséges, a Bosnyák téri piac piacfelügyelőjével kötött megbízási szerződés az Önkormányzat kereskedelmi hatósági feladatainak az ellátását szolgálja, a különböző állatorvosokkal az ebek mikrochipes megjelölésére kötött szerződések az Önkormányzat ebrendészeti hatásköreinek a gyakorlását segítik elő, stb.), vagy az Önkormányzat civil szervezetek támogatása során szolgáltatást nem kapott, vagy az ellenszolgáltatás kis összegű pénzszolgáltatás volt (ld. pl. a természetes személyekkel kötött lakásbérelti szerződések), amelynek a szükségessége vitán felül áll, mivel az az Önkormányzat magánjogi bevételeit gyarapítja.
- A 3.3. alpont vizsgálata során a rendelkezésre álló adatok alapján vizsgáltuk, hogy a szerződések megkötése megfelelt-e az Önkormányzat belső szabályzatainak A kis értékű, napi működés ellátására és/vagy természetes személyekkel kötött szerződések esetén ez megállapítható volt.
- A teljesítés szerződésszerűsége (a 3.4. alpont) vizsgálata a mellékelt teljesítési jelentés alapján valamennyi szerződés esetén megtörtént.

A szerződések szövegének előzetes vizsgálata során tehát a fenti tesztet alkalmaztam, és elkülönítettem a tevékenységem szempontjából relevánsnak mutakozó, az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal, mint megrendelő, megbízó, bébeadó illetve eladó által kötött, nagyobb értékű (5,000.000,-Ft összeget meghaladó) vállalkozási, megbízási, bérleti és ingatlan adásvételi, illetve ingatlan elidegenítését célzó szerződéseket, amelyek esetében különös alapossággal indokolt vizsgálni a Megbízási szerződés 3. pont 3.1.-3.4. pontjai szerinti kritériumok sérelmét.

Az Önkormányzat által átadott szerződések ugyanis jelentős mennyiségben tartalmaznak olyan, az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal alaptevékenységének az ellátásával összefüggésben kötött, egyenként pár tízezer forint értékű szabályozó szerződéseket (természetes személyekkel az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal működéséhez szükséges kis értékű vállalkozási megbízási szerződések, lakásbérleti szerződések, civil szervezetek támogatási szerződésai, a Zuglói Egészségügyi Szolgálat dolgozóival a HPV-oltás tárgyában kötött szerződések, stb.), amelyek esetében a Megbízási 3. pont 3.1-3.4. alpontjai szerinti kritériumok sérelme nem merülhet fel.

Ezeknél a szerződéseknél az ellenőrzési tevékenység arra terjedt ki, hogy az előzőekben írt teszt alapján megvizsgáltam, hogy az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal napi működése során kötött, kisebb értékű szerződésről van-e szó. Amennyiben ennek a vizsgált szerződés megfelelt, úgy a fenti indokok alapján további ellenőrzés nem volt szükséges.

Ezt a csoportosító tevékenységet a megbízás kezdetétől folyamatosan végeztem, és először a 2010-2011. során kötött szerződéseket vizsgáltam át ebből a szempontból 2015. április 01. napja és 2015. május 31. napja között, majd a 2012-2014. közötti szerződéseket.

Ezen elkülönítést követően összeállíthatóvá vált az a szűkített szerződésállomány, amelynél érdemben felmerülhet a Megbízási szerződés 3. pont 3.1.-3.4. alpontjainak a sérelme, mivel

- a szerződés nem az Önkormányzat vagy a Polgármesteri Hivatal alaptevékenységéhez kapcsolódik, ezáltal az Önkormányzat vagy a Polgármesteri Hivatal „érdeke”, illetve annak esetleges hiánya mind gazdasági, mind jogi értelemben értelmezhető a szerződés kapcsán;
- az Önkormányzat olyan egyedi és speciális szolgáltatást kap, amelynek az igénybe vétele nem az alaptevékenységek, a napi működés ellátását szolgálja, ezáltal a szolgáltatás szükségessége érdemben vizsgálható;
- a fenti két tartalmi szempont vizsgálata szükségessé teszi a jogszabályoknak és a belső szabályzatoknak való megfelelés körültekintő vizsgálatát;
- az egyedi és speciális szolgáltatásokra figyelemmel felmerülhet a szerződészegő teljesítés vagy teljesítés elmaradása, amely sértheti az Önkormányzat jogi illetve gazdasági érdekeit.

A fentiek szerint szűkített szerződésállományt tehát tüzetesen és mélyrehatóan megvizsgáltam, és ezen vizsgálat során különös figyelemmel voltam arra, hogy a vizsgált szerződés szolgálta-e az Önkormányzat illetve a Polgármesteri Hivatal érdekeit, illetve arra ezen szervezetek szükségük volt-e (tartalmi szempontok), továbbá a szerződések létrehozása a vonatkozó jogszabályok és belső szabályzatok alapján történt-e (formai szempontok), illetve a teljesítés szerződésszerű volt-e.

A fenti, szűkített vizsgálat alapján az alábbi szerződések tekintetében kívánok megállapításokat és intézkedési javaslatokat tenni a Megbízási szerződés 5. pontja alapján:

- az Önkormányzat és a Hungast-Mecsek Kft. között közétkeztetés tárgyában 2012. december 21. napján létrejött vállalkozási szerződés;
- az Önkormányzat és a Ligetsor-Bau Kft. között Budapesten, 2012. június 28. napján létrejött vállalkozási szerződés;

- az Önkormányzat és a Creative Facilities Kft. között 2008-ban létrejött előszerződés és az Önkormányzat 2011-es elállása;
- az Önkormányzat és a HBF Építőipari Kft. között 2011. június 21-én létrejött vállalozási keretszerződés valamint az ez alapján kötött, egyes vállalozási szerződések, továbbá az Önkormányzat és a HBF Építőipari Kft. között 2012. november 19-én kelt vállalozási szerződés;
- az Önkormányzat és a Magyar Testgyakorlók Köre (MTK) között 2014. június 03. napján létrejött szerződés;
- az Önkormányzat mint Bérbeadó, és a Monsoon Rain Kft., mint Bérelő között 2011. július 21. napján jött létre bérleti szerződés és

A fenti szerződésekkel kapcsolatos megállapításaimat a következő fejezetekben kívánom részletezni, azonban előljáróban kijelenthető, hogy ezen szerződések esetében a tartalmi szempontok alapján meg lehetett állapítani az Önkormányzat érdeksérelmét, továbbá egyes szerződéseknel a formai szempontok alapján vizsgálendő kritériumok sem teljesültek. A megállapításokból következő intézkedési javaslataimat is előterjesztem a megállapításokban szereplő, Önkormányzatot ért érdeksérelem orvoslása érdekében.

### **3. Az Önkormányzat és a Hungast-Mecsek Kft. közötti közétkeztetés tárgyában 2012. december 21. napján létrejött vállalozási szerződés**

#### **3.1. Megállapítások**

Az Önkormányzat közbeszerzési eljárást kezdeményezett a Önkormányzat fenntartásában álló közintézményekben a közétkeztetés biztosítására (KÉ.10425/2012) és tálalókonyhák üzemeltetésére (KÉ. 17875/2014).

A KÉ10425/2012. sz. felhívás az alábbiakat tartalmazta a II.2.1. sz., teljes mennyiség pontjában:

*A nyertes Ajánlattevő köteles az Ajánlatkérő tulajdonában levő három konyhát átvenni és közétkeztetési feladatának ellátáshoz szükséges beruházásokat és felújítást 6 hónapon belül elvégezni és a jelen szerződés időtartama alatti időszakban működtetni.*

További feltételként írta elő az Ajánlatkérő Önkormányzat ehelyütt a 3 érintett konyhához tartozó tálalókonyha üzemeltetését, és személyzetének átvételét (13 fő). Az ajánlattételi dokumentációban pedig megadta az érintettek besorolási bérét, osztályát, fokozatát.

Látható, hogy a nyertes Ajánlattevő feladatát képezte a közétkeztetés ellátásához szükséges beruházások és felújítások elvégzése azaz a 3 db főzőkonyha kialakítása, és a hozzájuk tartozó tálalókonyha üzemeltetése, személyzetének átvétele.

Az Önkormányzat, mint Ajánlatkérő a 2012. augusztus 27-i kiegészítő tájékoztatás keretében írta elő azt, hogy úgy kell a beruházást elvégezni, hogy az érintett konyhákat főzőkonyhaként lehessen működtetni, a vonatkozó hatósági előírásoknak kell tehát megfeleltetni.

Az eljárást előkészítő anyagokból megállapítható, hogy a becsült érték nettó 5,000,000.000,- Ft azaz nettó ötmilliárd forint volt. Sajnos az azonban nem derült ki, hogy ezen szumma összegből az elvégzendő szükséges beruházás, azaz a főzőkonyhák kialakítása, milyen értéket képviselt. Ugyanis a sem a felhívás, sem a dokumentáció nem tartalmazta az elvégzendő beruházások értékét, és nem határozta meg a pontos műszaki tartalmat. Ez azonban a konyhák mérete, objektív eszközigénye, vonatkozó előírások alapján szakértői úton rekonstruálható, azonban a tálalókonyhák üzemeltetésére és átalakítására kötött, alábbiakban körülírt szerződések értéke (mintegy bruttó 174,000.000,-Ft) is objektíven tükrözi a tárgybeli közbeszerzésben a tálalókonyhákval kapcsolatos kiadás értékét.

Megállapítható azonban a felhívásból, hogy ajánlattevőknek a megajánlásukat a szolgáltatás egy évre vonatkozó nettó ellenértéke, és a szolgáltatás egy évre vonatkozó nettó nyersanyagértéke tekintetében kellett megtenniük.

Erre figyelemmel álláspontom szerint a szolgáltatás egy évre vonatkozó nettó ellenértéke tekintetében adott megajánlás teljes egészében lefedi a közbeszerzés tárgyát, teljes mennyiségét (felhívás II.2.1. pont), így a közétkeztetés ellátásához szükséges beruházásokat és felújításokat is. Ezt támasztja alá az ajánlattételi dokumentáció II.2. pontja is, amely szerint „az ajánlati árak tartalmaznia kell mindazon költségeket, amelyek az ajánlat tárgyának eredményfelelős megvalósításához, az ajánlati feltételekben rögzített feltételek betartásához szükségesek...az ajánlati árak teljes körűnek kell lennie, vagyis magába kell foglalni minden ajánlattevői kifizetési igényt.”

A fenti rendelkezésre figyelemmel az ajánlati árak ki kellett terjednie az említett főzőkonyhák kialakítására az azokhoz kapcsolódó tálalókonyhák üzemeltetésére, és a továbbfoglalkoztatás költségeire is.

A fenti közbeszerzési eljárás eredményeképpen 2012. december 21. napján vállalkozási szerződés jött létre egyfelől az Önkormányzat mint Megrendelő, másfelől a Hungast-Mecsek Korlátolt Felelősségű Társaság (1119 Budapest, Fehérvári út 85.;cjsz.: 01-09-988438; cégneve 2015. március 02-ától: Hungast 14. Korlátolt Felelősségű Társaság; a továbbiakban: Hungast Mecsek Kft.), mint vállalkozó között.

Ezen szerződés alapján a szerződés 2. pontjába foglalt díj ellenében vállalta a vállalkozó közétkeztetési feladatok ellátását, amely díjak – a KÉ.10425/2012. sz. ajánlati felhívás II.2.1. pontja értelmében – magukban foglalták a szerződésben szereplő szereplő három konyha felújítását, üzemeltetését és a konyhák alkalmazottainak az átvételét.

A vállalkozási szerződés 10.1. pontja rögzíti, hogy

*10.1. Vállalkozó köteles Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában levő három konyhát átvenni és közétkeztetési feladatának ellátáshoz szükséges beruházásokat és felújítást az 1. és 3. számú konyhánál 6 hónapon belül, a 2. számú konyhánál legkésőbb 2013. augusztus 31-ig elvégezni és a jelen szerződés időtartama alatti időszakban működtetni a Felek közötti külön megállapodásban foglalt feltételek szerint.*

<b>Konyha neve</b>	<b>Intézmény címe</b>	<b>Terület</b>
Móra Ferenc Általános Iskola főzőkonyhája	Budapest, XIV. kerület, Újváros park 2.	130 m2
Városligeti Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola főzőkonyhája	Budapest, XIV. kerület, Hermina út 9-15.	312 m2
<b>Zuglói Hajós Alfréd Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola</b> főzőkonyhája	Budapest, XIV. kerület, Ungvár u.36.	106,5 m2
<b>Összesen:</b>		<b>548,5 m2</b>

A szerződés 10.2. pontja rögzíti a főzőkonyhák melletti tálalókonyhák üzemeltetési, és a kapcsolódó továbbfoglalkoztatási kötelezettséget.

**Nyilvánvaló tehát, hogy a vállalkozó a tárgybeli közbeszerzési eljárásban adott ajánlati áraiba és a 2012. december 21. napján létrejött vállalkozási szerződésben kikötött**

**vállalkozói díjba, tehát a megkötött vállalkozási szerződésben szereplő egységárakba beépítette a tálalókonyhák felújításának és üzemeltetésének az árát, amelyről a fentiek szerint szakértő nyilatkozat beszerzése szükséges. Az nyilvánvaló azonban, hogy az összeg százmilliós nagyságrendű.**

A vállalkozási szerződést az Önkormányzat részéről dr. Papcsák Ferenc korábbi polgármester írta alá.

A vállalkozási szerződést az Önkormányzat és a vállalkozó két ízben: 2013. január 25-én és 2013. október 31-én módosította. A kérdéses szerződésmódosításokat az Önkormányzat részéről dr. Papcsák Ferenc korábbi polgármester írta alá.

A hivatkozott megállapodásokban ugyanis első ízben a Városligeti Általános Iskola, majd Móra Ferenc és a Zuglói Hajós Alfréd Általános Iskola főzőkonyhái tekintetében vállalt felújítási kötelezettséget helyezte hatályon kívül az Önkormányzat és a vállalkozó, **anélkül, hogy ezzel összhangban, csökkentek volna a szerződéses egységárak.**

Ki kívánom emelni, hogy a szolgáltatás nettó ellenértéke tekintetében adott megajánlás teljes egészében lefedi a közbeszerzés tárgyát, teljes mennyiségét, így a közétkeztetés ellátásához szükséges beruházásokat és felújításokat, üzemeltetési és továbbfoglalkoztatási költségeket is. Mivel a fenti szerződésmódosítások alapján **nem csökkent a vállalkozói díj, ezért megállapítható, hogy közpénz kifizetése történt meg tényleges teljesítés (a konyhák felújítása) hiányában.**

A fentiekben hivatkozott kárt nyilvánvalóan csökkentette a 2014. őszén felállt, új önkormányzati vezetés által kötött, a későbbiekben hivatkozott szerződésmódosítás.

A fenti szerződésmódosítások sértik továbbá a jelen esetre irányadó, közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (a továbbiakban: régi Kbt.) 132.§-át is, amely kimondja:

*132. § (1) A felek nem módosíthatják a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződésnek a felhívás, a dokumentáció feltételei, illetve az ajánlat tartalma alapján meghatározott részét, ha*

*a) a módosítás olyan feltételeket határoz meg, amelyek ha szerepeltek volna a szerződéskötést megelőző közbeszerzési eljárásban, az eredetileg részt vett ajánlattevőkön (részvételre jelentkezőkön) kívül más ajánlattevők (részvételre jelentkezők) részvételét, vagy a nyertes ajánlat helyett másik ajánlat nyertességét lehetővé tették volna; vagy*

*b) a módosítás a szerződés gazdasági egyensúlyát a nyertes ajánlattevő javára változtatja meg; vagy*

*c) a módosítás a szerződés tárgyát az eredeti szerződésben foglalt ajánlattevői kötelezettséghez képest új elemre terjeszti ki.*

*(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel fennállását nem kell vizsgálni, ha a szerződés módosítása olyan körülmény miatt vált szükségessé, amely a szerződéskötést követően - a szerződéskötéskor előre nem látható okból merült fel és a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti. Ha a szerződés olyan eleme változik a módosítás eredményeként, amely a közbeszerzési eljárásban az ajánlatok értékelésének [63. § (4) bekezdés] alapjául szolgált, az ajánlatkérő köteles az eljárásban részt vett minden ajánlattevőt a módosításról és annak részletes indokairól értesíteni.*

*(3) Az (1) bekezdés b) pontjának alkalmazásában a szerződésben foglalt - amennyiben a felek a szerződésben tartalékkeretet kötöttek ki, akkor a tartalékkeret nélkül számított - **eredeti ellenérték 5%-ot meghaladó növekedését** minden esetben úgy kell tekinteni, hogy az a szerződés gazdasági egyensúlyát a nyertes ajánlattevő javára megváltoztatja.*

A jelen esetben tehát a fenti két szerződésmódosítással sérült a régi Kbt. 132.§ (1) bekezdés a) és b) pontja is, mivel

- a) a beruházási/felújítási kötelezettség elhagyása az alapeljárásban, az eredetileg részt vett ajánlattevőkön (részvételre jelentkezőkön) kívül más ajánlattevők (részvételre jelentkezők) részvételét tette volna lehetővé, mivel bizonyára jó néhány érdeklődőt riasztott el ez a feltétel az eljárásban való részvételtől;
- b) a felújítási munkálatok Önkormányzat által fizetendő ellenértéke vélhetően százmillió forintos nagyságrendű összeggel nőtt (ld. a korábban ismertetett levezetést, amely százmillió forintos nagyságrendűként valószínűsíti a konyhák felújítására szánt összeg nagyságrendjét), ugyanis a fenti szerződésmódosítások alapján a vállalkozó által nyújtandó szerződéses szolgáltatások értéke ilyen összeggel csökkent, a szerződéses ellenszolgáltatás (a vállalkozói díj) változatlanul maradása mellett.

A 2012. december 21-én létrejött vállalkozási szerződés 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt módosításainak az aláírása az Önkormányzat részéről sérti a régi Kbt. 132.§ (3) bekezdésének az alkalmazásával a régi Kbt. 132.§ (1) bekezdés a) és b) pontját.

Időközben a vállalkozó már a 2015. évben az Önkormányzattal utólagosan, az Önkormányzatra nézve előnyös módon módosította a tárgybeli vállalkozási szerződést. Ez is bizonyítja, hogy a vállalkozó számára indokolatlanul előnyös volt a kérdéses vállalkozási szerződés.

Ezen szerződésmódosítás szerint a Hungast Mecsek Kft. vállalta tálalókonyhák felújítását mintegy bruttó 174,000.000,-Ft értékben (ebből csak a Móra Ferenc Általános Iskola főzőkonyhája mintegy bruttó 24,000.000,-Ft összegnek felel meg), míg további mintegy bruttó 6,000.000,-Ft értékben a Hungast Mecsek Kft. eszközbeszerzést is vállalt anélkül, hogy ezekért az Önkormányzat külön ellenértéket fizetett volna.

A polgári jogi jogsértést támasztja az is alátámasztja, hogy KÉ.17875/2014 szám alatt az Önkormányzat közbeszerzési eljárást írt ki azon tálalókonyhák üzemeltetése tárgyában, amely tálalókonyhák üzemeltetése már a 2012. december 21-i vállalkozási szerződést megalapozó KÉ10425/2012. sz. felhívás tárgyát is képezte, és amelyek felújítása és üzemeltetése a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások értelmében nem képezték a 2015. évben az Önkormányzat által kieszközölt szerződés módosításig a nyertes vállalkozó szerződés szerinti kötelezettségét.

Ugyan a tálalókonyhák felújítására történt kötelezettségvállalással az Önkormányzat elkerülte a mintegy bruttó 180,000.000,-Ft összegű vagyoni hátrány bekövetkeztét, azonban a 2015-ös szerződésmódosítás nélkül az Önkormányzatot legalább ilyen összegű vagyoni hátrány érte volna.

### **3.2. Jogi minősítés, javasolt intézkedések**

A fenti tényállás alapján egyértelműen megállapítható az, hogy a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások nem felelnek meg az Önkormányzat érdekeinek, azok a jogszabályokkal ellentétes módon jöttek létre, és a Hungast-Mecsek Kft., mint vállalkozó teljesítése sem volt az eredeti kiírás szerint szerződésszerű.

Az előzőekben ismertetett tényállás alapján alapos a gyanú, hogy megvalósultak a büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (Btk.) 376.§ (1) bekezdésében foglalt törvényi tényálláselemek.

A Btk. 376.§ (1) bekezdése értelmében ugyanis a hűtlen kezelést az követi el, *„[a]kit idegen vagyon kezelésével bíztak meg, és ebből folyó kötelességének megszegésével vagyoni hátrányt okoz...”*

Jelen esetben a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások aláírása illetve jóváhagyása az Önkormányzat részéről alkalmas lehet az Önkormányzat vagyonának a kezeléséhez fűződő kötelezettségek megsértésére.

A Magyarország helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 115.§-a kimondja, hogy *„a helyi önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a képviselő-testület, a gazdálkodás szabályszerűségéért a polgármester felelős.”*

Az Önkormányzat a Mötv. 3.§ (1) és (2) bekezdése alapján helyi önkormányzatnak minősül.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Mötv. 115.§-a értelmében a helyi önkormányzat (jelen esetben az Önkormányzat) nevében eljáró polgármester kötelezettsége az Önkormányzat vagyonának a kezelése során az, hogy az Önkormányzat gazdálkodásának a szabályszerűségét biztosítsa.

Azonban a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások nem tekinthetők a Mötv. 115.§-a alkalmazásában „szabályszerűnek”, mivel azok az előzőekben levezetettek szerint a régi Kbt. 132.§ (1) bekezdés a) és b) pontjaiba ütköznek.

Ez alapján levonható az a következtetés, hogy ezen szerződésmódosítások Önkormányzat részéről történő aláírása – a régi Kbt. 132.§ (1) bekezdés a) és b) pontjainak a sérelme miatt – a Mötv. 115.§ szerinti vagyonkezelői kötelezettség sérelmét is maga után vonja, mivel ezáltal az Önkormányzat gazdálkodásának a szabályszerűsége szenvedett sérelmet.

Feltehető tehát, hogy megvalósult a Btk. 376.§ (1) bekezdése által megkívánt, szükségszerű tárgyi oldali ismérvek közül az idegen vagyon kezeléséhez fűződő kötelezettségek [a Mötv. 115.§-a szerinti kötelezettség sérelme a régi Kbt. 132.§ (1) bekezdés a) és b) pontjának a megsértése miatt] megszegése.

A Btk. 376.§ (1) bekezdésében foglalt rendszerinti tárgyi oldali elem, a vagyonkezelési kötelezettség megszűnésével összefüggésben az Önkormányzat oldalán bekövetkezett vagyoni hátrány bekövetkezte is valószínű. A 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások ugyanis az Önkormányzat által fizetendő, a konyhák felújításának az ellenértékét is tartalmazó vállalkozási díj változatlanul hagyása mellett mentesítették a vállalkozót a konyhák felújításának, üzemeltetésének és az alkalmazottak továbbfoglalkoztatásának a kötelezettsége alól.

Ezzel – figyelemmel a Btk. 459.§ (1) bekezdés 16. és 17. pontjaira – a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások az Önkormányzat vagyonának az értékét csökkentették, mivel megfosztották az Önkormányzatot attól, hogy olyan szerződéses szolgáltatást (a konyhák felújítása, üzemeltetése) követeljen, amelyeknek az ellenértékét az Önkormányzat megfizette. Ezáltal az Önkormányzat az első közbeszerzés alapján létrejött szerződés értelmében a konyhák felújításának és üzemeltetésének a valószínűsített ellenértékét (mintegy százmillió forintos nagyságrendű összeget) jogalap nélkül fizetett meg a vállalkozónak.

A bekövetkezett vagyoni hátrány, mint eredmény és az előzőekben részletezett vagyonkezelési kötelezettség megszegése között az teremt ok-okozati összefüggést, hogy a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások megkötésének a hiányában az Önkormányzat követelhetne volna a kérdéses konyhák felújítását és üzemeltetését, mint szerződéses szolgáltatást.

A Btk. 376.§ (1) bekezdése szerinti hűtlen kezelés minősített esetei – részben – a bekövetkezett vagyoni hátrány nagyságához igazodnak. A Btk. 376.§ (5) bekezdés a) pontja értelmében súlyosabban minősül a hűtlen kezelés, ha a bekövetkezett vagyoni hátrány különösen nagy, míg ugyanezen jogszabályhely (6) bekezdés a) pontja alapján akkor, ha a bekövetkezett vagyoni hátrány különösen jelentős mértékű.



A Btk. 459.§ (6) bekezdés értelmében határozható meg a vagyoni hátrány összecszerúsége alapján az, hogy a Btk. 376.§-ának mely minősített esete állapítható meg. Jelen esetben a valószínűsített, Önkormányzatot ért vagyoni hátrány százezeres összegre tehető, így az a Btk. 459.§ (6) bekezdés d) illetve e) pontjának az alkalmazásában különösen nagy vagy különösen jelentős mértékűnek minősülhet, megalapozva ezáltal a gyanú szerint megvalósult, Btk. 376.§ (1) bekezdése szerinti hűtlen kezelés Btk. 376.§ (5) vagy (6) bekezdése alapján történő minősíthetőségét.

A fentiek alapján javasolt, hogy az Önkormányzat éljen feljelentéssel a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások kapcsán.

A magánjogi jogkövetkezmények körében ki kívánom emelni azt, hogy a 2013. január 25-én és 2013. október 31-én kelt szerződésmódosítások a jelen esetben irányadó, polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: RPt.) 200.§ (2) bekezdése alapján – mint a régi Kbt. 132.§ (1) bekezdés a)-b) pontjaiba, tehát jogszabályba ütköző szerződés – semmis, tehát érvénytelen.

A módosítások érvénytelensége kapcsán indokoltnak mutathat az érvénytelenség megállapítása [RPtk. 239/A.§ (1) bekezdése] iránt keresetet előterjeszteni, egyúttal kérni azt, hogy a 2012. december 21-én létrejött szerződés részleges, a konyhák felújítására vonatkozó rendelkezések tekintetében bekövetkezett, a kötelezettnek felróható lehetetlenülés [RPtk. 312.§ (2) bekezdés] folytán, az RPt. 318.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó RPt. 339.§ (1) bekezdése alapján kártérítést követelni a Hungast-Mecsek Kft-től, amelynek az összecszerúségét a konyhák felújítása kapcsán kifizetett, azonban ellenszolgáltatással nem kiegyenlített összegben célszerű megjelölni.

A vagyoni hátrány bekövetkezte (tehát a bűncselekmény befejezetté válása) független attól, hogy az utóbb megtérült-e vagy sem, jelen esetben a bekövetkezett vagyoni hátrány (tehát befejezett hűtlen kezelés) kapcsán a vagyoni hátrány utólagos, az Önkormányzat határozott fellépése következtében történt megtérülése valósulhatott meg.

#### **4. Az Önkormányzat és a Ligetsor-Bau Kft. között Budapesten, 2012. június 28. napján létrejött vállalkozási szerződés**

##### **4.1. Megállapítások**

A Ligetsor-Bau Kft. 2012. június 28. napján vállalkozási szerződést az Önkormányzattal egy óvodával és egy bölcsődével kapcsolatos beruházás elvégzése céljából. Ezen szerződés tekintetében jelenleg per van folyamatban az Önkormányzat, a Ligetsor-Bau Kft., illetve a Ligetsor-Bau Kft. egyik alvállalkozója között, így a folyamatban levő perre tekintettel kérem az Önkormányzatot, hogy a kérdéses szerződések körében tett, külön munkaanyagban átadott megállapításaimat nem nyilvános döntés előkészítő anyagként kezelje.

#### **5. Az Önkormányzat és a Creative Facilities Kft. között 2008-ban létrejött előszerződés és az Önkormányzat 2011-es elállása**

##### **5.1. Megállapítások**

A rendelkezésre álló adatok alapján az Önkormányzat 2008-ban előszerződést kötött a Creative Facilities Kft-vel az Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XIV. kerület Telepes utca 82., 84. és 86. sz. alatt található ingatlanok megvásárlása, és ezen ingatlanokon társasház építése tárgyában.

A kérdéses előszerződés alapján a Creative Facilities Kft. az előszerződés tárgyát képező, az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokon álló felépítmények bérlőivel megállapodik a bérleti jogviszonyuk megszüntetéséről, ezt követően a felépítményeket elbontja, majd az ingatlanokon új társasházakat épít.

A Creative Facilities Kft. a bérlőkkel folytatott tárgyalás elhúzódása miatt 2011-ig nem volt abban a helyzetben, hogy az ingatlanokon álló felépítményeket elbontsa, illetve azokra bontási engedélyt kérjen.

A 2011. évben az Önkormányzat rendeletében változtatási tilalmat írt elő a Budapest XIV. kerület teljes területére, amelynek következtében a bontási és építési munkák jogi értelemben ellehetetlenültek, majd a helyi építési szabályzatot úgy módosította, hogy a kérdéses, Telepes utcai ingatlanok beépíthetősége jelentősen csökkent, továbbá a terepszint alatti beépíthetőség jogi lehetősége megszűnt.

Mindemellett az Önkormányzat a 2011. szeptemberében megállapodást kötött a Creative Facilities Kft-vel a 2008-as előszerződés felbontásáról, és a szerződéskötést megelőző helyzet oly módon történő helyreállításáról, hogy 209,200.000,-Ft előleget az Önkormányzat a Creative Facilities Kft. részére visszafizet.

## **5.2. Jogi minősítés, javasolt intézkedések**

Az Önkormányzat által 2011. szeptemberében aláírt, adásvételi előszerződés felbontásáról rendelkező megállapodás nem felel meg az Önkormányzat érdekeinek, mivel jelentős összegű kifizetés történt ezen megállapodás kapcsán.

Egyfelől a változtatási tilalom bevezetése és a beépíthetőség mértékének a radikális csökkentése az előszerződésben foglalt szolgáltatás, a végleges adásvételi szerződés megkötésének a lehetetlenné válását vonja maga után, mivel a Creative Facilities Kft. a továbbiakban már nem tudja olyan feltételek mellett megvásárolni az ingatlanokat, mint 2008-ban, az előszerződés megkötésekor.

A megváltozott építési szabályok hatásaként ugyanis már nem építhetők be oly módon az ingatlanok, hogy azokon az eredeti tervek szerinti mennyiségű és méretű lakások legyenek kialakíthatóak, továbbá a terepszint alatti építkezés tilalma miatt a szükséges parkolóhelyek biztosítása sem lehetséges.

Ez maga után vonja a jelen az RPtk. 312.§ (1) vagy (2) bekezdése szerinti lehetetlenülést a kérdéses előszerződés tekintetében.

E körben fontos jogértelmezési kérdés, hogy az előszerződés lehetetlenné válása olyan okból következett-e be, amelyért az Önkormányzat felelős.

Az előszerződés lehetetlenülése ugyanis a jogszabályok változása (a helyi építési szabályzat hátrányos) miatt következett be, tehát jogszerű okból, mivel az Önkormányzat rendeletalkotása – bár azért az Önkormányzat felelős – nem tekinthető jogellenes cselekménynek. Amennyiben a jogszerű rendeletalkotás alapján nem állapítható meg az Önkormányzat az RPtk. 312.§ (2) bekezdés szerinti „felelőssége”, úgy az előszerződés teljesíthetlenné tevő lehetetlenülés az RPtk. 312.§ (1) bekezdése szerint minősül, amely alapján az előszerződés megszűnik.

Ebből következően a 2011. szeptemberében az előszerződés felbontását célzó jogügylet megkötése amiatt vált szükségessé, mivel az Önkormányzat hátrányosan módosította a helyi építési szabályzatot és ezzel ellehetetlenült az, hogy a Creative Facilities Kft. a tervezett beruházást végrehajtsa.

Ebből következően javasolt ez ügyben az ingatlanok jelenlegi értékének a meghatározására irányuló előzetes vizsgálódást folytatni, azt összevetni a meghiúsult szerződésben foglalt vevői szolgáltatással, majd ennek eredménye függvényében a szükséges intézkedésekről dönteni.

## **6. A HBF Építőipari Kft-vel kötött szerződések**

### **6.1. Megállapítások**

Az Önkormányzat a HBF Építőipari Kft-vel első ízben, lefolytatott közbeszerzési eljárást követően kötött vállalkozási keretszerződést 2011. június 21. napján az Önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek és intézmények felújítása tárgyában.

Ezen keretszerződés – amelynek a keretösszege nettó 480,000.000,-Ft volt – az Önkormányzat további 69, egyedi vállalkozási szerződést kötött valamennyi, felújítandó ingatlan felújítása vonatkozásában, amellyel a nettó 480,000.000,-Ft keretösszeget szinte teljesen kimerítette.

Az Önkormányzat a fentiekén túl 2012. november 29-én ismételten vállalkozási szerződést kötött a HBF Építőipari Kft-vel a Polgármesteri Hivatal Okmányirodájának a komplex akadálymentesítése vonatkozásában.

Ezen szerződések tekintetében széles körű vizsgálatot folytattam (illetve folytatok) le, amelyben közreműködött a Zuglói Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Zuglói Zrt.) vezérigazgatója, Baracska Gábor vezérigazgató, dr. Dömény Péter, a felügyelőbizottság jelenlegi elnöke és Hajdú Flórián, aki a kérdéses szerződések megkötésekor a Zuglói Vagyonkezelő Zrt. felügyelőbizottságának a tagja volt.

Ezen vizsgálat feltárta, hogy a fenti két szerződés és az az alapján megkötött szerződések teljesítése során sérült az Önkormányzat érdeke (Mebízási szerződés 3.1. pont), továbbá a szerződésszerű teljesítés elmaradása.

A szerződések megkötését követően, már a 2012. és 2013. években is megalapozott gyanú merült fel arra vonatkozóan, hogy a HBF Építőipari Kft. az általa elvégzett munkát legalább kétszeresen túlszámlázta, tehát az általa érvényesített vállalkozói díjhoz képest a teljesítése értéke jelentősen kevesebb volt, mint az érvényesített vállalkozói díj.

A teljesítés túlszámlázását két szerződés esetében már polgári bíróság is megállapította.

Ennek igazolására hivatkozni kívánok a Pesti Központi Kerületi Bíróság 24.G.302.400/2013/93. sorszámu, egyelőre nem jogerős ítéletére, amely megállapította, hogy a Zuglói Zrt. és a HBF Építőipari Kft. között 2012. január 05-én és 2012. március 05-én egyes, az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások nyílászáróinak a cseréje tárgyában létrejött vállalkozási szerződések az Rptk. 201.§ (2) bekezdése alapján érvénytelenek. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a fenti ítéletében úgy rendelkezett, hogy ezen szerződéseket úgy nyilvánítja érvényessé, hogy a HBF Építőipari Kft. köteles bruttó 19,527.832,-Ft, mint „ellenszolgáltatás nélkül maradt vállalkozói díj” megfizetésére.

A hivatkozott két szerződést a Zuglói Zrt. nevében Mazsu Gergely akkori vezérigazgató írta alá.

A kérdéses ítélet rögzítette, hogy a fenti két vállalkozói szerződés alapján a Zuglói Zrt. mindösszesen nettó 66,937.768,-Ft vállalkozói díj megfizetésére vállalt kötelezettséget, míg a HBF Építőipari Kft. teljesítésének az értéke (a kérdéses nyílászárók cseréje) mindössze nettó 29,332.329,-Ft összegű volt.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság e megállapításait a dr. Márkus Gábor igazságügyi építész szakértő által készített szakvéleményekre alapozta, amely szakvélemény a megvalósult teljesítést vizsgálva jutott erre a következtetésre.

Megállapítható tehát, hogy a Zuglói Zrt. (illetve az Önkormányzat) nettó 66,937.768,-Ft összegű vállalkozói díj megfizetésére vállalt kötelezettséget, miközben mindössze nettó 29,332.329,-Ft összegű teljesítéshez (nyílászáró-cseréhez) jutott. A hivatkozott 66,937.768,-Ft a Zuglói Zrt., mint az

Önkormányzat részéről eljáró lebonyolító passzív vagyonát (kötelezettségeit) növelte, azonban az Önkormányzat aktív vagyona (bérletköltségei) tekintetében mindössze nettó 29,332.329,-Ft értékű beruházás történt, **tehát pusztán e két szerződés alapján a Zuglói Zrt. (ezáltal közvetve az Önkormányzat) passzív vagyonában nettó 37,605.439,-Ft** (66,937.768,-Ft-29,332.329,-Ft) **összegű növekedést semmilyen szolgáltatás nem ellentételezett.**

Az Önkormányzat (illetve a Zuglói Zrt.) e két vállalkozói szerződés alapján nettó 51,000.000,-Ft összeget meg is fizetett a HBF Építőipari Kft. részére 2012. áprilisában. A Zuglói Zrt. további teljesítéseket nem eszközölt, és a tárgybeli szerződéseket 2013. áprilisában az RPtk. 236.§ (1) bekezdése illetve az RPtk. 201.§ (2) bekezdése alapján megtámadta, amelynek folytán megszületett a Pesti Központi Kerületi Bíróság – ez idő szerint nem jogerős - 24.G.302.400/2013/93. sorszámú ítélete.

Ezen ítélet alapján megállapítható, hogy nettó 37,605.439,-Ft indokolatlan kötelezettségvállalás történt, amelyből bruttó 19,527.832,-Ft (nettó 15,376.246,-Ft) pénzügyi teljesítése ténylegesen megtörtént a HBF Építőipari Kft. részére.

Amennyiben a Pesti Központi Kerületi Bíróság 24.G.302.400/2013/93. sorszámú ítéletét másodfokon helyben hagyják, úgy a Zuglói Zrt. oldalán bekövetkezett vagyoni hátrány bruttó 19,527.832,-Ft (nettó 15,376.246,-Ft) összegű, tehát a vállalkozói teljesítéssel nem ellentételezett, ténylegesen teljesített vállalkozói díjra csökken, azonban a vállalkozói teljesítménnyel nem ellentételezett tovább kötelezettségvállalás (nettó 37,605.439,-Ft – nettó 15,376.246,-Ft = nettó 22,229.193,-Ft) megszüntése csak külső ok (bírói ítélet) folytán fog bekövetkezni, így a Zuglói Zrt-t érő vagyoni hátrány bekövetkezte érdekében minden szükséges intézkedés megtörtént.

Ezt igazolja, hogy a HBF Építőipari Kft. a hivatkozott perben viszontkeresettel élt, amelyben követelte a hivatkozott szerződésekben kikötött, a Zuglói Zrt. által meg nem fizetett vállalkozói díjat bruttó 18,510.127,-Ft összegben, amely arra utal, hogy a HBF Építőipari Kft. továbbra is létezőnek tekinti a Zuglói Zrt. felé támasztott követelését, és azt kívánja, hogy a Zuglói Zrt. ilyen összegű, megalapozatlan kifizetést teljesítsen a részére.

Egyértelmű továbbá, hogy a Zuglói Zrt. részére a HBF Építőipari Kft. által benyújtott számlák valótlan tartalmúak voltak, mivel nem a ténylegesen megvalósult vállalkozói teljesítmény után járó díjat bizonylatolták, hanem annál a fentebb írt mértékben magasabb összegűt.

A két szerződés esetében már megállapítottakon felül alapos gyanú merül fel arra, hogy valamennyi, a HBF Építőipari Kft-vel kötött szerződés tekintetében is megállapítható a „túlszámlázás”, tehát vállalkozói teljesítménnyel nem ellentételezett kötelezettségvállalás vállalkozói díj megfizetésére.

Ismert, hogy a HBF Építőipari Kft. szerződése miatt 2012. őszén nyomozás indult a Zuglói Vagyonkezelői Zrt. korábbi vezérigazgatója, Mazsu Gergely ellen, akivel szemben – bizonyítottság hiánya miatt – a nyomozó hatóság az eljárást megszüntette, azonban ezen szerződések kapcsán Mazsu Gergellyel szemben – az eljáró Nyomozó hatóság jelzése alapján – vagyonosodási vizsgálatot indított az adóhatóság.

Az előzőekben írtak alapján az alábbi intézkedések mutatkoznak jelenleg indokoltnak az Önkormányzat részéről a HBF Építőipari Kft-vel szembeni igényérvényesítés megindítása érdekében.

## **6.2. Jogi minősítés, javasolt intézkedések**

A fentebb körülírt tényállás alapján fontosnak tartjuk azt, hogy az Önkormányzat részletes, megfelelő műszaki és ingatlanforgalmi kompetenciával rendelkező szakértők bevonásával készítsen felmérést arról, hogy a HBF Építőipari Kft. Önkormányzat részére nyújtott teljesítése milyen értéket képvisel.

A HBF Építőipari Kft-nek az Önkormányzat által kifizetett összegek és a HBF Építőipari Kft. teljesítésének a valós értéke közötti különbség – mint szolgáltatás nélkül maradt ellenszolgáltatás – az Önkormányzatnál jelentkező vagyoni hátránynak minősíthető.

Indokolt továbbá ismételt büntetőfeljelentést tenni az Önkormányzatnak okozott vagyoni hátrány miatt a Btk. 376.§ (1) bekezdése alapján, és a bűncselekmény elkövetésével megalapozottan gyanúsítható személlyel szemben polgári jogi igénnyel élni több tízmillió forint visszakövetelése érdekében.

## **7. Az Önkormányzat és a Magyar Testgyakorlók Köre (MTK) között 2014. június 03. napján létrejött szerződés**

### **7.1. Megállapítások**

Az Önkormányzat és a Magyar Testgyakorlók Köre (a továbbiakban: MTK) között 2014. június 03. napján szerződés jött létre a Budapest XIV. kerület 31267/91 hrsz. alatt felvett, részben a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzat sértett tulajdonában álló sportpálya (a Lantos Mihály Sporttelep) hasznosítása tárgyában.

A hivatkozott szerződés megkötésének az alapjául a sértett képviselő-testületének 2014. február 20-án hozott 99/2014 (II. 20.) sz. határozata szolgált.

A vonatkozó szerződés 11. pontja értelmében az MTK tizenöt évre kapta használatba a fenti ingatlant, amely tizenöt év további öt évvel önműködően meghosszabbodik abban az esetben, ha a „felek ellentétes szándékukat nem fejezik ki” és az MTK valamennyi szerződéses kötelezettségét teljesítette.

A 2014. június 03-án megkötött szerződés 15. pontja alapján az MTK a kérdéses ingatlan használatáért havi 1,700.736,- Ft + ÁFA összeget fizet meg az Önkormányzatnak, azonban a használat ellenértékébe az MTK a szerződés 54. pontja értelmében beszámíthatja az Önkormányzat részére biztosított napi két órás pályahasználat ellenértékét.

A 2014. június 03-án kötött szerződés 18. pontja értelmében az MTK feladata a tárgybeli ingatlan teljes körű fenntartása és üzemeltetése.

A 2014. június 03-i szerződés 14. pontja rögzíti, hogy a Budapest XIV. kerület 31267/91 hrsz. alatt felvett, a 2014. június 03-i szerződés tárgyát képező ingatlan birtokában a szerződés aláírásakor (tehát 2014. június 03-án) az MTK van.

A 2014. június 03-án megkötött szerződés rendelkezései ellenére az Önkormányzat képviselő-testülete ülésére beterjesztett 123-778/2014 számú előterjesztés az alábbiakat tartalmazza.

A hivatkozott előterjesztés indítványozta, hogy a képviselő-testület biztosítson további 11,726.000,- Ft összegű támogatást az Önkormányzat kizárólagos részvételével működő Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft. részére az általános tartalék terhére arra hivatkozva, hogy a 2014. június 03-án kötött szerződéssel az MTK számára használatba adott 31267/91 hrsz. alatt felvett ingatlan (a Lantos Mihály Sporttelep) „átadás-átvételi eljárása még nem zárult le, így a közüzemi számlák és az ott dolgozók bérköltségei továbbra is a Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft.-t terhelik.”

Az Önkormányzat képviselő-testülete a 735/2014 (VIII. 26.) sz. határozatában (amely a 2014. augusztus 26-i ülés 16. napirendi pontja volt) az indítványt megszavazta, és a Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft. részére 11,726.000,- Ft összegű támogatást nyújtott az Önkormányzat általános tartalékának a terhére abból a célból, hogy a Budapest 31267/91 hrsz. alatt

felvett ingatlan (a Lantos Mihály Sporttelep) működtetésének a költségeit ezen összegből fedezze a Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft., mivel az átadás-átvétel elhúzódott, és „még nem történt meg a birtokba vétel”.

## **7.2. Jogi minősítés, javasolt intézkedések**

A lefolytatott vizsgálatom eredményeképpen megállapítható az Önkormányzat és az MTK között 2014. június 03. napján létrejött szerződés teljesítésének az elmaradása (Megbízási szerződés 3.4. pont), mivel az MTK elmulasztotta teljesíteni azon szerződéses rendelkezést, amely szerint a kérdéses ingatlannal kapcsolatos fenntartási költségeket az MTK viseli.

Azonban az Önkormányzat ahelyett, hogy fellépett volna a fenti szerződés teljesítése iránt, lényegében az Önkormányzat képviselő-testületének a 735/2014 (VIII. 26.) sz. határozatával az erre kötelezett MTK helyett teljesítette a szerződés fenntartási költség viselésére vonatkozó rendelkezéseit, amely nem kizárólag magánjogi értelemben okozott jogsérelmet az Önkormányzat oldalán, hanem bűncselekményt is megvalósíthat az alábbi indokokra figyelemmel.

A 2014. június 03-án kötött szerződés 14. pontja értelmében az MTK a Budapest 31267/91 hrsz. alatt felvett ingatlan (a Lantos Mihály Sporttelep) birtokában volt már 2014. június 03-án.

A 2014. június 03-i szerződés 18. pontja értelmében az MTK feladata a kérdéses ingatlan üzemeltetése, működtetése és fenntartása, és az MTK-nak kell viselnie az ezzel kapcsolatos költségeket.

Ennek megfelelően az Önkormányzatnak sem tulajdonosi, sem szerződéses kötelezettsége nem volt az, hogy a hivatkozott, Budapest 31267/91 hrsz. alatt felvett ingatlan (a Lantos Mihály Sporttelep) üzemeltetésére forrást biztosítson 2014. június 03-át követően (de még azt megelőzően sem).

A Btk. 376.§ (1) bekezdése alapján a hűtlen kezelés bűncselekményét az követi el, akit idegen vagyon kezelésével bíztak meg, és az ebből folyó kötelezettségeinek a megsértésével vagyoni hátrányt okoz.

A fenti tényállás alapján megállapítható a Btk. 376.§ (1) bekezdése szerinti bűncselekmény elkövetése, mivel az Önkormányzat nem volt köteles a saját vagyonának a terhére forrást biztosítani a Lantos Mihály Sporttelep üzemeltetése, működtetése céljából, lényegében fizetve azt az MTK helyett. Ebből adódóan – mint a kezelt vagyon terhére történő indokolatlan, szerződés- és jogszabályellenes kötelezettség-vállalás – megállapítható az idegen vagyon kezeléséből adódó kötelezettség megsértése.

Ez a kötelezettségszegés az Önkormányzatnak 11,726.000,- Ft összegű vagyoni hátrányt okozott, mivel ennyivel csökkent az Önkormányzat vagyona a 735/2014 (VIII. 26.) sz. képviselő-testületi határozat értelmében.

Ezen körülmény alapján a Btk. 376.§ (1) bekezdés szerinti hűtlen kezelés a Btk. 376.§ (4) bekezdés a) pontja alapján minősül, mivel a Btk. 459.§ (6) bekezdés c) pontja alapján az okozott vagyoni hátrány jelentős vagyoni hátránynak minősül.

Tudomásunk szerint e körben 2014. őszén már történt az ügyben feljelentés, melynek eredményéről nincs információm.

Az MTK teljesítésének az elmaradása miatt az Önkormányzatot ért vagyonsökkenés kompenzálása érdekében megfontolandó keresetet indítani az MTK-val szemben, amelyben indokolt arra kérni kötelezni az MTK-t – mint a szerződés teljesítését jogos ok nélkül megtagadót, hogy – a késedelem jogkövetkezményeként – térítse meg az Önkormányzatnak az MTK helyett megfizetett 11,726.000,- Ft összegű fenntartási költséget.

## **8. Az Önkormányzat mint Bérbeadó, és a Monsoon Rain Kft., mint Bérő között 2011. július 21. napján létrejött bérleti szerződés**

### **8.1. Megállapítások**

Az Önkormányzat mint Bérbeadó, és a Monsoon Rain Kft. (1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 16.;cjsz.: 01-09-939573; a továbbiakban: Bérő) között 2011. július 21. napján jött létre bérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés), amelynek a tárgya az Önkormányzat 822/982090 arányú tulajdonát képező, a Budapest XIV. kerület 29732/1 hrsz. alatt felvett ingatlan (amely természetben a Városligetnek felel meg) 94 m<sup>2</sup> területű felépítménye és 822 m<sup>2</sup> alapterületű telekrésze volt (a továbbiakban: bérlemény).

Ezen szerződés nem volt fellelhető az Önkormányzat által átadott szerződésállományban, mivel azt az Önkormányzat a Városliget Zrt., mint a Városligetnek helyet adó ingatlan törvényes vagyonkezelője részére átadta.

Az Önkormányzatnak a Városligetben meglévő tulajdoni hányada természetben a bérlemény használatára jogosít fel, az az ún. kertészháznak felel meg.

A Bérő a bérleményt a bérleti szerződés alapján a birtokba lépése napjától 2029. december 31. napjáig vette bérbe, havi 100.000,-Ft összegű, a környező, hasonló bérlemények szokásos bérleti díjának mintegy 1/10-ét kitevő bérleti díjért. A Bérő a bérleményt vendéglátó tevékenység folytatása céljából vette bérbe, abból a célból, hogy azon a „Nyereg- az Itató” megnevezésű vendéglátó egységet megnyissa.

A Bérő birtokba lépésének a napja nem ismert.

A bérleti szerződés az alacsony bérleti díjat azért kötötte ki, mivel a bérleti szerződés 4. pontja értelmében a bérlemény „...a jelenlegi [2011. július 29-én fennálló] állapotában és felszereltségében üzletszerű tevékenységre nem alkalmas, felújításra szorul, mely felújítás lebonyolítását a Bérő végzi el 2012. december 31. napjáig, **de legkésőbb a változtatási tilalom feloldását követő egy éven belül...**” a Bérő költségére. Azonban a vállalt felújítási munkák jellege és összértéke nem ismert, az nem tűnik ki a bérleti szerződésből, a Bérő pályázata pedig nem áll rendelkezésre.

A szokatlanul hosszú, több mint 17 éves bérleti jogviszony kikötésére sem a bérleti szerződés, sem egyéb okirat nem ad magyarázatot. Nincs az okiratokból megállapítható magyarázat arra sem, hogy miként tudta Bérő megnyitni a a „Nyereg- az Itató” megnevezésű vendéglátó egységet a bérlemény területén, ha az a bérleti szerződés fenti rendelkezése alapján „üzletszerű tevékenységre nem alkalmas.”

Az Önkormányzat teljes területére 2011. januárjában elrendelt változtatási tilalom feloldására 2012. októberében került sor.

A bérleti szerződés 4. pontja alapján tehát a Bérőnek 2012. októberétől kezdődően egy éve lett volna megkezdnie a felújítási munkákat, tehát a felújítási munkák elvégzésének a határideje 2013. októberében járt le.

Ehhez képest a Bérő a vállalt felújítások elvégzése érdekében az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását [602/2013 (IX.12.) önkormányzati határozat] mindössze 2013. szeptember 12-én kapta meg, és az illetékes építési hatósághoz a felújításhoz szükséges engedélykérelmet 2013. október 14-én terjesztette elő, amely alapján a felújításra 2013. december 09-i keltezéssel kapta meg az

engedélyt Bérló. Azonban tényleges felújítás a szerződéses határidőben, tehát 2013. októberéig, sem azt követően nem történt.

A felújításra szabott határidőn túl, 2013. december 09. napján a Bérló megkereséssel fordult az Önkormányzat polgármesteréhez, dr. Papcsák Ferenchez, amelyben jelezte, hogy a bérleti szerződésben vállalt felújítást a jogerős építési engedély kézhez vételétől számított két éven belül tudja elvégezni.

Ezt azzal indokolta, hogy a felújítási munkák megkezdésére objektív okok (az Önkormányzat területén érvényben volt változtatási tilalom, az engedélyezési eljárás elhúzódása, a finanszírozás nehézségei, stb.) miatt nem került sor.

A fentiekre figyelemmel kérte a Bérló az Önkormányzatot a bérleti szerződésben szereplő felújítási határidő meghosszabbítására.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Tulajdonosi Bizottsága a 62/2014 (II.19.) sz. határozatával – dr. Papcsák Ferenc polgármester előterjesztésére – hozzájárult a bérleti szerződés olyan tartalmú módosításához, amely szerint a bérlemény vonatkozásában kiállított építési engedély jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül köteles a Bérló elvégezni a felújítási munkákat. A bérleti szerződés módosítására azonban a mai napig nem került sor.

2014. október 18. napján az Önkormányzat és a Városliget Zrt. együttműködési megállapodást kötött, amelyben rögzítették, hogy a Városligetet alkotó valamennyi ingatlan (így természetben a bérleménynek helyet adó ingatlan is) vagyongazdálkodója a 2013. évi CCXLII. törvény értelmében – törvény erejénél fogva – a Városliget Zrt., így a bérbeadói jogok Városliget Zrt.-t illetik meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 11.§ (8) bekezdése értelmében 2013. december 24. napjától kezdődően. Megállapítható tehát, hogy az Önkormányzat jogutódjává a bérleti szerződésben a Városliget Zrt. vált.

Ezen együttműködési megállapodás II.2. pontja rögzíti, hogy a Bérló a felújítási és beruházási munkákat 2014. október 18. napjáig nem végezte el.

## **8.2. Jogi minősítés, javasolt intézkedések**

Az előzőekben írt tényállás alapján a bérleti szerződés önmagában sérti az Önkormányzat érdekeit (Megbízási szerződés 3.1. alpont) és annak szerződésszerű teljesítése egyébként is elmaradt (Megbízási szerződés 3.2. pont).

A bérleti szerződés önmagában meglehetősen hátrányos az Önkormányzat részére, mivel a piaci bérleti díjak töredékét kitevő havi 100.000,-Ft-os bérleti díjat mindössze a pontosan, még értékét tekintve sem körülírt felújítási kötelezettség ellentételezi. A felújítási kötelezettség előnyét azonban semlegesíti az a körülmény, hogy a bérleti szerződés mindössze 2029. december 31-én jár le, amely időpontig a felújítás által előidézett állagjavulás minden bizonnyal elveszti az értékét a rendeltetésszerű használat alapján bekövetkezendő amortizáció eredményeként. Ebből következően az Önkormányzatnál a felújításból adódó esetleges előny mindössze elméleti, mivel annak realizálására (a bérlemény jövedelmezőbb hasznosítására) a reálértéken fix bérleti díj és a bérleti szerződés lejártához kapcsolódó felújítási kötelezettség hiánya miatt az Önkormányzatnak nem lett volna módja.

Csak utalni kívánok arra, hogy az Önkormányzat közterület-használati rendelete alapján a közterület használata után fizetendő díj Zugló más területén ennek a többszöröse lett volna.

Mivel a bérlemény törvényes vagyongazdálkodójává a Városliget Zrt. vált 2013. december 24. napjától kezdődően, ezért ettől az időponttól a Városliget Zrt. jogosult a bérbeadói jogokat is gyakorolni, tehát



az Önkormányzatnál a 2011. július 21. és 2013. december 24. közötti bérleti díjkülönbözet jelentkezhethet vagyoni hátrányként.

A bérleti díjkülönbözet, mint vagyoni hátrány összecszerüléséhez szükséges lenne ismerni a bérlemény reálisan, piaci alapon elérhető bérleti díját, amelynek a meghatározása olyan szakkérdés, amely ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő bevonásával határozható meg.

Ez önmagában megalapozhatja a Btk. 376.§ (1) bekezdése szerinti hűtlen kezelés megvalósulását, amely esetén a vagyoni hátrány összege a 2011. július 01. napja és 2013. december 24. napja közötti időszakra számított piaci és szerződéses bérleti díj együttes összegei különbözetének felel meg.

Megállapítható azonban, hogy a bérleti szerződést az Önkormányzat nem módosította a Bérlőnek előnyös módon, így a Bérló felújítási kötelezettsége fennállt az Önkormányzat bérbeadói pozíciójának a megszűnésekor.

A felújítás elmaradásából tehát a felújítási kötelezettség érvényesítésének az elmaradásából is vagyoni

A felújítás elmaradásából eredő vagyoni hátrány bekövetkeztét az kérdőjelezheti meg, hogy az Önkormányzat már nem bérbeadja a Bérleménynek, így mérlegelendő, hogy a felújítás esetleges további elmaradásából az Önkormányzatnak, vagy a Városliget Zrt-nek keletkezne-e vagyoni hátránya.

Természetesen egy esetleges bűncselekmény megállapíthatósága szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az elkövető mely személynek okozott vagyoni hátrányt, a fenti esetben a sértetti pozíció megszólhat az Önkormányzat és a Városliget Zrt. között.

E körben egy sikeres büntetőeljárást követően – a bűncselekmény elkövetőjeként meghatározott személyi körrel szemben – az Önkormányzat érdekét az szolgálja, ha bűncselekmény elkövetésével okozott kár megtérítése iránt érvényesít igényt.

Indokoltnak mutatkozik továbbá – mivel az Önkormányzat tulajdonjoga a bérleményen fennmaradt – a szerződés teljesítésének a megtagadása [az irányadó RPt. 313.§], mint szerződésszegés alapján az RPt. 318.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 339.§ (1) bekezdése értelmében kártérítést követelni a bérletől arra figyelemmel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgyon az értéknövelő beruházások elvégzését elmulasztotta, amely miatt az Önkormányzat által elszenvedett vagyoncsökkenés (a piaci bérleti díj mintegy 10%-át kitevő kedvezményes bérleti díjat nem ellentételezte a vállalt értéknövelő beruházások elvégzése) megtérítésének a követelésére nyílna lehetőség.

## **9. Összefoglalás**

A fenti szerződések alapján tehát jelentős, több százmillió nagyságrendű vagyonvesztést szenvedett el az Önkormányzat, amely vagyonvesztés pontos összecszerúsége csak részben számszerűsíthető, mivel az összecszerúség meghatározásához olyan szakkérdésekben kell állást foglalni (pl. egy ingatlan jelenlegi és korábbi forgalmi értéke), amely szakkérdések megválaszolása meghaladja a jelen megbízás kereteit.

Ezen szakkérdések megválaszolását követően az Önkormányzat olyan helyzetbe kerül, hogy módjában áll határozott kereseti kérelmek előterjesztésével a törvényes magánjogi jogérvényesítés lehetőségek igénybe vétele útján a fentebb kimutatott vagyoni hátrányok utólagos reparálását elérni.

Budapest,

**dr. Békefi László**  
**megbízott**