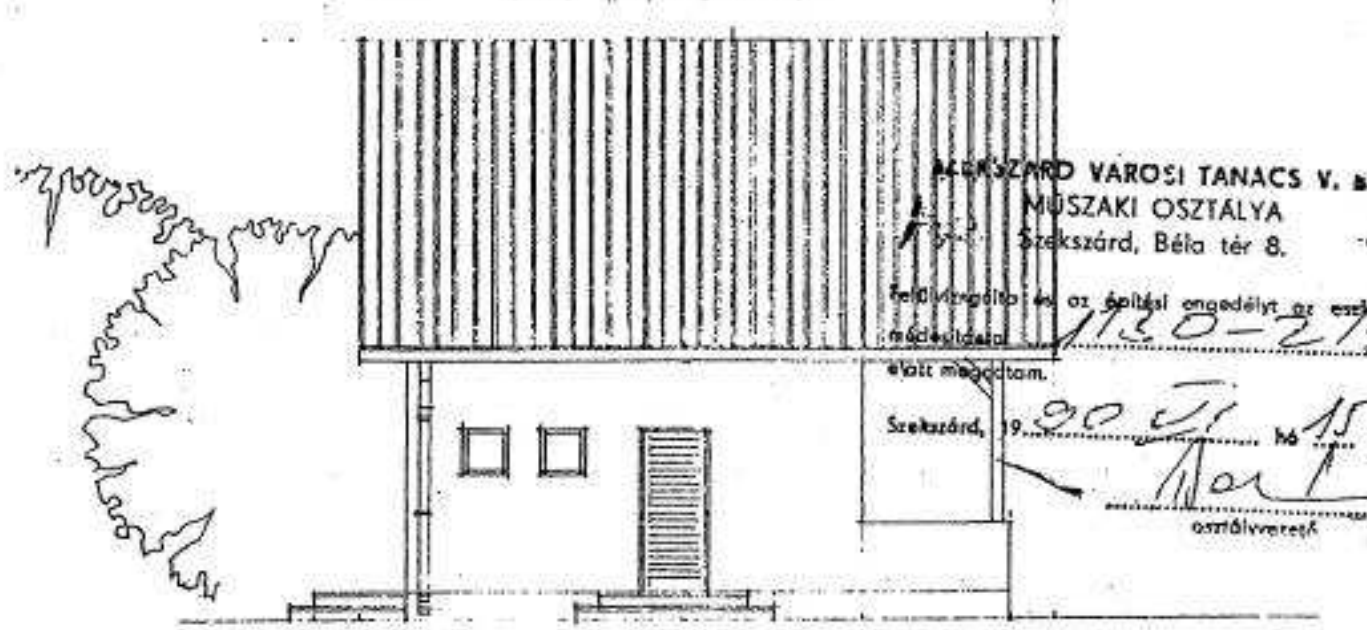


NY-I HOMLOKZAT.



MEKESZÁRD VÁROSI TANÁCS V. B.
MŰSZAKI OSZTÁLYA
Mekeszárd, Béla tér 8.

Felülvizsgáló és az építési engedélyt az eszköz
működéséről: 1130-219

előt megadtam.

Mekeszárd, 1990. évi május 15.

osztályvezető

É-P HOMLOKZAT.

ÉPÍTŐ: BÓDI GÁBOR TOLNA, BACSÁY ZS. U. 95			
ÉPÍTÉSI MEGNEVEZÉS, HELYSZÍN: AUTÓSHOZI MEKESZÁRD, VÁSÁRTER (HRSZ = 3187)			
RAJZ TÁRGYA: HOMLOKZAT	Rajzszám: E-5	Lépték: 1:100	Dátum: 90.05.31

1997-05-26 *Wita*

51

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről *Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala* (Szekszárd, Béla tér 8.) képviselője: *Szelezcki József és Takács István irodavezetők*, mint a bérbe adói jogokat gyakorló szervezet (a továbbiakban: Bérbe adó), másrészről:

Bódi Gábor (Tolna, Bajcsy Zsilinszky u. 95.) *egyéni vállalkozó, mint bérlő* (a továbbiakban: Bérlő) között, Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése 354/1996. (XII.17.) KGY. számú határozata, valamint a közgyűlés Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottságának 242/1996. (IX.17.) GKB. számú határozata alapján az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

- 1./ A jelen szerződés alapján a bérbe adó 1996. október 1-től kezdődő hatállyal visszamenőlegesen bérbe ad a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, a 3785-től 87 hrsz-okon szereplő, összesen 28.512 m² alapterületű vásártérként funkcionáló ingatlanokból 4480 m² nagyságú részt autószozi működtetése céljából.
- 2./ Felek a bérleti díjat május 1-től szeptember 30-ig, öt hónapos szezonidőszakban 5,- Ft/m²/hó + ÁFA egységár alapulvételével havi 22.400,- Ft + 5.600,- Ft ÁFA, összesen 28.000,- Ft, azaz Huszonnyolcezer Forintban, a vállalkozó által épített épülethez a telekhasználati díjat január 1-től december 31-ig, 12 hónapos időszakra 100,- Ft/m²/hó + ÁFA egységár alapulvételével 4.080,- Ft/hó + 1.020,- Ft ÁFA, összesen 5.100,- Ft-ban határozzák meg.
 - 2.1. Bérlő a bérleti díjat köteles minden hónap 5. napjáig átutalni bérbe adó bankszámlájára.
- 3./ Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen köteles használni a jógazda gondosságával, a bérleményen átalakítási munkálatokat kizárólag bérbe adó írásos hozzájárulásával végezhet.
 - 3.1. Amennyiben a 3./ pontban kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az ebből eredő kárait viseli és köteles az eredeti állapotot saját költségére helyreállítani.
 - 3.2. A fentiekén túl is köteles a bérleményt tisztán és rendezetten tartani, a tevékenysége során keletkezett hulladékot összegyűjteni és elszállíttatni. Az ezzel kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.
 - 3.3. A bérlő az ingatlanon kizárólag autószozit üzemeltethet, a területen semmiféle anyagot nem tárolhat.

3.4. Bérlo a mozivetítéseket követően köteles a vásártér kapuit bezárva tartani.

3.5. A vásári berendezések (asztalok, kapuk, stb.) rongálásából eredő károkért bérlo felelősséggel tartozik.

4./ A jelen megállapodás az 1./ pontban meghatározott kezdő időponttól az alábbi feltétel bekövetkezéséig terjedő határozott időtartamra szól: amennyiben bérlo a fent hivatkozott közgyűlési határozat alapján a jelen területet is magában foglaló vásártéren a vásár tartását a szükséges engedélyek birtokában megkezdi, a jelen szerződés hatályát veszti.

4.1. 1997. október 1-i hatállyal hatályát veszti a szerződés abban az esetben is, ha bérlo eddig az időpontig a vásár tartásához szükséges engedélyeket nem szerzi be, feltételeket nem tudja teljesíteni.

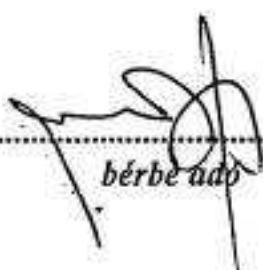
5./ A jelen megállapodást bármely fél a rendes felmondás keretei között 30 napos határidővel írásban felmondhatja.

5.1. A jelen szerződés bérbeadó részéről történő felmondása esetén bérlo csereingatlanra nem tarthat igényt.

6./ Az azonnali hatályú felmondásra, valamint a jelen szerződésben nem szabályozott más kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

A jelen megállapodást, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, ismételt átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírjuk.

S z e k s z á r d, 1996. december 30.


bérbeadó




bérlo

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről *Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata* (Szekszárd Béla tér 8.) képviselője: *Kocsis Imre Antal polgármester*, mint bérbe adó, másrészről *Bódi Gábor* sz.: 1954. január 1., an.: *Vetró Éva*, váll. eng. szám: IV. 3471-80/1990., szig.szám: SB-I. 718040, Tolna, Bajcsy Zs. u. 95.) egyéni vállalkozó, mint bérlő (a továbbiakban bérlő) között Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése 354/1996. (XII.17.) KGY sz. határozata alapján, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:


- 1./ Jelen szerződéssel bérbe adó bérbe adja a tulajdonát képező, szekszárdi 3785-3787 hrsz-ú, összesen 28.512 m² alapterületű ingatlanokat bérlőnek. Felek megállapítják, hogy az előzőekben megjelölt ingatlanok természetben azonosak a vásártérrel.
- 2./ Felek a bérleti díjat havi 500.000 Ft bruttó összegben határozzák meg az 1997. évre.
 - 2.1./ Bérlő köteles a bérleti díjat minden hónap 15-ig egyösszegben bérbe adónak kifizetni a bérbe adó által már a hónap 5. napjáig benyújtott számla alapján.
 - 2.2./ Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa alkalmazott díjtételekre a tulajdonos önkormányzat rendelete az irányadó.
 - 2.3./ A 2./ pont szerinti bérleti díj, illetőleg a 2.2./ pontban megjelölt díjtételek felülvizsgálatára a bérlő és a hivatal minden év december 15-ig együttesen tesz javaslatot az önkormányzatnak.
 - 2.4./ Bérlő tudomásulveszi, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését Bérbeadó jogosult ellenőrizni.
 - 2.5./ Felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi díjakat a bérlő fizeti meg a szolgáltatóknak.
- 3./ Felek a jelen bérleti szerződést határozott időtartamra kötik meg, amelynek alapján a bérleti szerződés lejártának időtartama 2001 december 31. Bérbe adó bérlő részére 5 évre szóló előbérleti jogot biztosít ezen időtartam lejártát követően.
- 4./ Bérbe adó szavatolja, hogy az általa bérbe adott ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely bérlő birtoklását kizárná, vagy korlátozná, az ingatlan per-, teher és igénymentes, és mindenben alkalmas arra, hogy a jelen bérleti szerződés tárgya legyen.


- 4.1./ Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő birtokba bocsátásáról állapotleltárt vesznek fel és bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően ezen leltár alapján köteles a bérlemény állagáról bérbe adónak elszámolni.
- 5./ Bérlő köteles a bérleti jogviszony tartama alatt az ingatlant rendeltetésszerűen, a jó gazda gondosságával használni, a bérleményt tisztán és rendezetten tartani, a tevékenysége során keletkezett hulladékot összegyűjteni és elszállítani. Az ezzel kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.
- 5.1./ A vásári berendezések (asztalok, kapuk, stb.) rongálásából eredő károkért bérlő felelősséggel tartozik.
- 6./ Amennyiben bérlő szerződésszegést követ el - így például kéthavi bérleti díj összegét írásbeli felszólítás ellenére határidőre nem fizeti ki -, bérbe adó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 6.1./ A késedelmes díjfizetés esetén bérlő a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeres összegét, mint késedelmi kamatot köteles kifizetni.
- 6.2./ Arra tekintettel, hogy bérlő a vásártérre az albérleti szerződéseket a korábbi évek gyakorlatának megfelelően egy teljes naptári évre köti, a jelen szerződés évközben történő megszűnése esetén bérbe adó magára vállalja bérlőnek az albérleti szerződésekben - amelyek feltételei a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező albérleti szerződésmintában foglaltakhoz képest bérbe adóra nézve többletterheket nem tartalmazhatnak - foglalt kötelezettségeit, a már beszedett albérleti díjak időarányos elszámolása mellett. Bérlő a megkötött szerződések egy példányát köteles bérbe adó rendelkezésére bocsátani a szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül.
- 7./ Bérlő a bérbe adó hozzájárulásával kezdhet el az ingatlanon a használatot elősegítő beruházásokat, létesíthet pavilionsort, lóistállót a már meglévő beruházások mellett. Amennyiben a jelen szerződés a határozott időtartam lejárta előtt megszűnik, bérbe adó köteles a beruházásokat az akkor képviselt forgalmi értéken megtéríteni. Amennyiben a szerződés felmondására a bérlő hibájából kerül sor, úgy a térítésre igényt nem tarthat.
- 8./ Bérbe adó kötelezi magát arra, hogy a 35/1995. (IV.5.) Korm. rendeletben szabályozott vásártartáshoz és az autószozi üzemeltetéséhez a jelen szerződés időtartama alatt más részére területet nem biztosít.
A bérlő által a jövőben alapítandó - többségi tulajdonában lévő - gazdasági társaság a jelen szerződés szempontjából bérlő jogutódjának minősül.
- 9./ Felek a Ptk. 228. §-a alapján megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés az alábbi felfüggesztő feltétel megtörténtét követően lép hatályba:

- 9.1./ Bérlő kizárólag azt követően jogosult a bérleményt teljes egészében használni, amennyiben a vásár tartásához szükséges engedélyeket beszerezte, a feltételeket teljesítette a 35/1995. (IV.5.) Korm. rendelet szerint.
- 9.2./ Bérlő nyilatkozik arról, hogy a korábbi évek gyakorlatának megfelelően - a jogfolytonosság biztosítása érdekében - a vásártér egy részére már bérleti szerződést kötött 1997. december 31-ig terjedő egy éves időtartamra. A bérlő által megkötött szerződésekre vonatkozó kimutatás a jelen szerződés mellékletét képezi és bérlő az ezen szerződések alapján a bérlő adó megillető díjak összegét jogosult a 2./ pontban meghatározott bérleti díjba betudni.
- 9.3./ A 9.2./ pontra tekintettel felek a bérlő által a bérleti díjba betudható összeg meghatározásakor a bérlő által beszedett éves díj összegének a jelen szerződés hatálybalépésétől az év végéig terjedő időtartamra eső arányos részét veszik alapul.
- 10./ A jelen szerződés 9.1. pont szerinti hatályba lépésével egyidejűleg a felek között 1996. december 30-án létrejött - az 1./ pontban megjelölt ingatlanokból 4480 m² nagyságú rész autószozi működtetése céljából történő bérlőbeadására vonatkozó szerződés hatályát veszti azzal, hogy bérlő az autószozi működtetésére a jelen szerződés alapján jogosult.
- 11./ Bérlő a fentiekben túl kötelezettséget vállal arra, hogy évente egy alkalommal vásárteret a Magyar Ebtenyésztők Szekszárdi Szervezetének bemutató céljára térítésmentesen rendelkezésre bocsátja, az 1997. évre a kiadott vásárnaptárban meghirdetett vásárokat az ott meghatározott ütemben megtartja, és a vásárokról és piacokról szóló 35/1995. (IV.5.) Korm. rendeletben foglaltakat teljes egészében teljesíti.
- 12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

A jelen megállapodást, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírjuk

Szekszárd, 1997. április 30.


 Kőcsis Imre Antal
 polgármester
 a bérlő képviselőjeként




 Bódi Gábor
 bérlő

Tel: 06 30 9724237

Szemődi

1 pl. Szekszárd

MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata (Szekszárd, Béla tér 8., képviselő: Kocsis Imre Antal Polgármester) mint bérbeadó, másrészről Bódi Gábor egyéni vállalkozó (Tolna, Bajcsy Zs. u. 95. - Bódi Gábor Egyéni Cég Cg.17-11-001175) mint bérlő között az alábbiak szerint:

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy a közöttük 1997. április 30 napjával aláírt bérleti szerződés alapján bérlő használja a Szekszárdi 3785-3787 hrsz. alatti mindösszesen 28.512 m² alapterületű ingatlanokat.

Felek megállapítják azt is, hogy a fent írt ingatlanokat időnként olyan mennyiségű belvíz borítja, hogy azok döntő mértékben alkalmatlanok a bérleti szerződés célját képező vásár tartására.

Szerződő felek az ingatlanok vízmentesítését a jelen megállapodással kívánják megoldani.

2.) Bérlő vállalja, hogy a jelen megállapodás mellékletként szereplő Czeider Károly által készített kiviteli tervek alapján a jelenleg mintegy bruttó 18.000.000,- Ft műszaki beruházási költséggel megvalósítható csapadékvíz elvezető árokrendszer, valamint szilárd térburkolat megépítését megállapodás aláírásától számított 2 éven belül a hivatallal történő folyamatos egyeztetés alapján.

A jelen pontban írt beruházások teljes költségeit felek a jelen szerződésben szabályozottak szerint viselik, azzal hogy azt bérlő előlegzi.

3.) Bérbeadó a 2. pontban írt beruházások költségeiből 13.500.000,- Ft-ot olyan módon térít bérlő részére, hogy szerződő felek az 1. pontban írt szerződésben kikötött bérleti díjat csökkentik, akként, hogy ezen összeget 20 havi időtartamban időarányosan elosztva beszámítják a bérleti díjba.

Szerződő felek így a bérleti díjat 20 hónapig terjedő időre havi bruttó 20.800,- Ft-ban határozzák meg a jelen szerződés aláírásától.

Szemődi... bérlő... (előleg) 2000

Szerződő felek megállapítják, hogy így (a bérleti díj jelenlegi bruttó 696.000,- Ft havi összegére tekintettel) a bérleti díj csökkentéssel bérbeadó beszámítás útján havi bruttó 675.120,- Ft-ot térít meg bérlőnek a 2. pontban írt beruházási költségek vonatkozásában.

4.) A beruházás költségeiből fennmaradó 4.500.000,- Ft-ot bérlő viseli.

5.) Szerződő felek a 4. pontban foglaltakra figyelemmel az 1. pontban írt bérleti szerződést meghosszabbítják és a határozott időtartam lejártát 2005. december 31. napjában határozzák meg. A 21. hónaptól kezdődően a tárgy évet megelőző év inflációs mértékével lehet emelni maximum a havi bérleti díjat, amely tart tárgy év december 31-ig. Majd ezt követően minden naptári évben legfeljebb a KSH által májusban közölt inflációs rátával emeli visszamenőleg.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az 1. pontban írt bérleti szerződés a 5.) határozott időtartam lejárta előtt megszűnik, úgy bérbeadó köteles a jelen pontban írt 4.500.000,- Ft-nak a szerződés megszűnése és a lejárat időpontja közötti időtartamra eső havonként számított arányos részét bérlőnek megtéríteni, azzal, hogy amennyiben ez bérbeadó érdekkörébe eső okból következik be, úgy ez az összeg azonnal esedékessé válik, amennyiben pedig bérlő érdekkörébe eső okból következik be, úgy bérbeadó havonként bruttó 93.750,- Ft összegű részletekben lesz köteles azt bérlőnek megfizetni.

Felek megállapítják, hogy a bérlő által viselt bruttó 4.500.000,- Ft összegű beruházási költség a 3. pontban írt 20 hónap és a bérleti szerződés lejárta közötti időszak 48 hónapjára számítva havonként 93.750,- Ft-ot tesz ki.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban írt bérleti szerződés megszűnését követően bérbeadó külön adja bérbe a vásárteret és külön a bérlő által már a korábbi idők óta használt autós mozit (az ahhoz tartozó területtel), azzal, hogy az autós mozi bérlő részére történő bérbeadásáról felek külön tárgyalnak.

8.) A talajvíz miatt vásártartás céljára alkalmatlan területrész kiváltására bérbeadó biztosítja bérlő részére - ugyancsak vásár céljára - a jelen szerződés mellékletét képező vázrajzon megjelölt mintegy 200 m * 20 m nagyságú területrészt. Szerződő felek ezen területrészt a bérleti szerződés lejártáig terjedő időre ugyancsak az 1. pontban írt bérleti szerződés tárgyává teszik, azzal, hogy ennek használata után többlet bérleti díjat nem számít fel.

Amennyiben bérbeadónak szüksége van a területrészre, jelzi azt bérlő felé azt 3 hónappal előtt. Ebben az esetben bérlő köteles az eredeti állapotában visszaadni a területet.

9.) Felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt bérleti szerződés egyebekben változatlan marad.

A megállapodást elolvastuk és azt mint akaratunkkal mindenben megegyezőt aláírtuk.

Szekszárd, 2000. június 15.


Kocsis Imre Antal
polgármester
bérbeadó




Bódi Gábor
egyéni vállalkozó
bérlő

MEGÁLLAPODÁS

a vásártér bérbeadásáról szóló szerződés módosítására

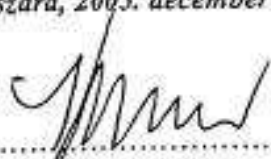
amely létrejött egyrészről Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata (Szekszárd, Béla király tér 8.) képviselője: Kocsis Imre Antal polgármester, mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),


másrészről az Agora 90 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (Cím: 7100 Szekszárd, Vásártér, cégjegyzékszám: Cg. 17-09-004203, statisztikai jelzőszám: 12655078-7487-113-17, adószám: 126550-2-17) képviselője: Bódi Gábor ügyvezető igazgató, mint Bérlő (továbbiakban: Bérlő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó tulajdonát képező, szekszárdi 3785-3787 hrsz-ú, összesen 28.512 m² alapterületű ingatlanok – természetben azonosak a vásártérrel - üzemeltetésére 1997. április 30-án kötött és 2000. június 15-én módosított bérleti szerződést közös megegyezéssel 2006. január 1-től hatályosan módosítják.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt bérleti szerződést Bérlő részéről Bódi Gábor Egyéni Cég (Cg. 17-11-001175) kötötte, mely egyéni cég jelen megállapodás Bérlőjének jogelődje.
3. Szerződő Felek az 1. pontban írt bérleti szerződést meghosszabbítják és a határozott időtartam lejártát 2006. december 31. napjában határozzák meg.
4. Szerződő Felek a bérleti díjat 582.960.- Ft/hó összegben határozzák meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy bérleti díjat a megállapodás aláírásának időpontjában hatályos jogszabályok alapján ÁFA kötelezettség nem terheli. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jogszabályi változások következtében a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti díjat ÁFA kötelezettség is terheli, akkor jelen bérleti díj a nettó értéket jelenti.
5. A bérleti szerződés egyéb pontjai változatlanok és a módosításokkal együtt érvényesek.
6. Jelen megállapodást Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése 199/2005. (XII.8.) szekszárdi öh. számú határozat 1.) pontja hagyta jóvá.

Jelen megállapodást Szerződő Felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Szekszárd, 2005. december 30.


Kocsis Imre Antal
Polgármester
Bérbeadó


Bódi Gábor
Agora 90 Kft.
Agora 90 Kft. Szekszárd, Vásártér
Bérlő

Előterjesztés a Jogi és Ügyrendi Bizottság részére

Tárgy: A vásártéren található „autószozi” tulajdonjogi helyzete

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottsága 2009. február 25-én tartott ülésén tárgyalta a Városüzemeltetési és – Fejlesztési Igazgatóság előterjesztésében a vásártéren található „autószozi” felépítmény tulajdonjogi helyzetét. A Bizottság az 50/2009. (II.25.) GMB számú határozatában felkérte a Jogi és Ügyrendi Bizottságot a kérdés megtárgyalására. A Bizottság határozatának megfelelően az alábbiakat terjesztem a T. Jogi és Ügyrendi Bizottság elé:

Előzmények:

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Szekszárd, belterület 3787 hrsz. alatt bejegyzett, vásártér megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon található az „autószozi” épülete, mely nincs feltüntetve a térképen és a telekkönyvi nyilvántartásban sem szerepel. Az épületet 1990-ben építették, az építési engedély jogosultja az engedélyezési tervek tanulsága szerint Bódi Gábor Tolna, Bajcsy Zs. u. 95. szám alatti lakos volt.

A Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság 250/1996. (IX.17.) GKB számú határozata alapján a bérbeadói jogokat gyakorló Polgármesteri Hivatal 1996. december 30-án – 1996. október 1-től kezdődő, visszamenőleges hatályú - szerződést kötött Bódi Gábor egyéni vállalkozóval a vásártérként funkcionáló ingatlanból mintegy 4480 m² nagyságú terület rész autószoziként történő működtetése céljából. A bérleti szerződés 2. pontja szerint Felek a bérleti díjat május 1-től szeptember 30-ig, 5.- Ft/m²/hó + ÁFA egységár alapulvételével havi 22.400.- Ft + 5.600.- Ft ÁFA összegben határozták meg, ezentúl rendelkeztek a vállalkozó által épített épület kapcsán telekhasználati díj fizetéséről, melyet 12 hónapos időszakra 100.- Ft/m²/hó + ÁFA egységár figyelembevételével 5.100.- Ft/hó összegben állapították meg. Bérleti szerződés 5.1. pontja tartalmazott egy olyan feltételt is miszerint a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása esetén **bérlő csereingatlanra nem tarthat igényt.**

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének 354/1996. (XII.17.) KGY számú határozata alapján az Önkormányzat 1997. április 30-án bérleti szerződést kötött Bódi Gábor egyéni vállalkozóval a szekszárdi 3785-3787 hrsz-ú, összesen 28.512 m² alapterületű ingatlanok – vásártér – használatára. A bérleti szerződés 10. pontja rendelkezett arról, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésével a felek között 1996. december 30-án létrejött szerződés hatályát veszti azzal, hogy bérlő az autószozi működtetésére a jelen szerződés alapján jogosult.

Az 1997-ben megkötött szerződést az elmúlt években többször módosították a Felek, mely módosítások közül a 2000. június 15-én aláírt megállapodás 7.) pontja rendelkezik külön az autószozi épületéről. A 7.) pont szerint a Felek megállapodtak abban, hogy a bérleti

szervződés megszűnését követően bérbeadó külön adja bérbe a vásárteret és külön a bérlő által már korábbi idők óta használt autós mozi (az ahhoz tartozó területtel) azzal, hogy az autós mozi bérlő részére történő bérbeadásáról felek külön tárgyalnak.

A vásártér bérbeadásáról szóló szerződés – többszöri módosítást követően már az AGORA '90 Kft. volt a bérlő, mint Bódi Gábor egyéni vállalkozó jogutódja – 2007. december 31-ig volt hatályban. Ekkor a Közgyűlés nem hosszabbította meg a szerződést és a vásártér üzemeltetését átadta a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nek. Szükséges megjegyezni, hogy a Polgármesteri Hivatalban fellelhető dokumentumok egyike sem tartalmaz arra vonatkozó kijelentést, hogy a földingatlan tulajdonosa – jelen esetben az Önkormányzat – elismerte volna Bódi Gábor tulajdonjogát az autós mozi épületre vonatkozóan. A megállapodások egyértelműen bérleti konstrukciót vázolnak fel. Az is tény viszont, hogy a felépítmény ingatlan, valamint a szükséges közművek kiépítéséhez az önkormányzat anyagi hozzájárulást nem biztosított. Az épület tulajdonjogi helyzete 1990. óta rendezetlen, bár Bódi Gábor elmondása szerint már többször kérte az önkormányzatot, hogy tisztázzák ezt a kérdést.

Jelenlegi helyzet:

Az Önkormányzat tervei között szerepel - és bizonyos földmunkák már el is kezdődtek – a vásárteret is érintően egy sportcélú beruházás megvalósítása. A beruházás keretében kialakításra kerülő atlétika pálya területe érinti az „autós mozi” épületet is, melyben Bódi Gábor – elmondása szerint – életvitelszerűen tartózkodik (*megjegyzem, hogy az építési engedély gépház épületre került kiállításra és nem lakóházra*). A Városüzemeltetési és - Fejlesztési Igazgatóság tárgyalásokat kezdett Bódi Gáborral az épület „megváltásáról”.

A tárgyalások folyamán az Igazgatóság megrendelte az ingatlan „forgalmi” értékbecslését is. Az épület értékének meghatározására az értékbecslést végző Kreátor Kft. kétféle módszert alkalmazott: újraelőállítási érték és nettó pótlási (helyettesítési) érték. Az újraelőállítási érték azt mutatja, hogy egy épület, építmény a jelenlegi építési költségnormák szerint mennyiért építhető fel. A helyettesítési érték számításánál figyelembe vette az értékbecslő, hogy használt eszközökről van szó, ezért az építés óta eltelt idő, fizikai elhasználódás, erkölcsi kopás, gazdasági és környezeti avulás számbavételének megfelelő százalékos értékcsökkenést alkalmazott. Az ingatlan jellegére tekintettel a bérleti díjakkal elért tiszta jövedelem tőkésítése alapján történő vagyonbecslés módszerét is alkalmazta a Kreátor Kft. a piaci érték ellenőrzésére. Fent részletezett módszerek segítségével az értékbecslési szakvélemény az „autós mozi” épület értékét 6.800.000.- Ft-ban állapította meg, mely érték per-, teher- és igénymentes, **forgalomképes**, használatba vehető ingatlanra vonatkozik és általános forgalmi adót nem tartalmaz. Hangsúlyozni szeretném, hogy a felépítmény ingatlan nincs feltüntetve a térképen, az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, így jelenleg az csak az Önkormányzat, mint telektulajdonos számára lehetne forgalomképes. Tekintettel arra, hogy a tulajdonos Önkormányzat a telekingatlant is érintő sportcélú beruházást kíván végrehajtani, az épület a továbbiakban nem képes ellátni azt a funkcióját, aminek következtében még értékkel bírhat. A vagyonértékelés kitért a Bódi Gábor által kiépített közműcsatlakozásokra is (elektromos energia légkábelen 100 m hosszán a szomszédos sportpálya oszlopáról, 160 m vízvezeték az Aranytó utcáról bekötve, 220 m szennyvíz vezeték az Aranytó utcai gerincre rákötve). A vagyonértékelés a közművezetékek létesítésének beruházási költségét – mai áron számolva – 1,8 - 2 millió Ft-ban állapította meg.

A vagyonértékelés ismeretében az Igazgatóság írásbeli ajánlatot tett Bódi Gábor részére, melyben 1.000.000 Ft összeget kínált az „autós mozi” épületének megváltása címen.

Az ajánlott összeg megállapításakor az Igazgatóság figyelembe vette azt a körülményt is, hogy az AGORA '90 Kft-nek (mely gazdasági társaság üzemeltette a vásárteret 2007. december 31-ig és melyben Bódi Gábor, mint tulajdonos van jelen) 5.829.600.- Ft lejárt bérleti díj tartozása halmozódott fel az Önkormányzattal szemben, a vásártér üzemeltetésével összefüggésben, melyet ezidáig többszöri felszólításra sem fizetett be.

Bódi Gábor az ajánlatra válaszul, az elszámolás alapjául az alábbi összegeket jelölte meg:

Felépítmény értéke:	7.400.000.- Ft + ÁFA;
Közművek kiépítése:	4.860.000.- Ft + ÁFA
Összesen:	12.260.000.- Ft + ÁFA

Az AGORA '90 Kft-vel szemben esetlegesen fennálló követelésnek ezen összegbe való elszámolására nem lát lehetőséget. Kifejtette továbbá, hogy elsődlegesen a pénzbeli elszámolást szorgalmazza, azonban nem zárkózik el attól, hogy más vagyontárgynak, ingatlannak a tulajdonába adásával kompenzálja őt az Önkormányzat.

A tárgyalások ezen a ponton megakadtak.

Jogi háttér:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 97. § (1) bekezdése főszabályként kimondja, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A 97. § (2) bekezdése kivétel szabály, miszerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik. A Ptk. kommentárja a kivétel szabály magyarázatához kapcsolódóan megjegyzi, hogy az írásbeli megállapodást nyilvánvalóan egyrészt a földrészlet tulajdonosa, másrészt a ráépítő kötheti meg. Ha a felek közötti megállapodás szóban jött létre, e megállapodás semmis (Ptk. 217. § (1) bekezdés). A kommentár felveti továbbá az ingatlan-nyilvántartási problémákat is. Eszerint a joggyakorlat arra hajlik, hogy az épület csak úgy válhat tulajdonjog tárgyává, ha önálló ingatlannak ismerhető el. Ez azonban csak akkor valósul meg, ha az ingatlan-nyilvántartásban is így tartják nyilván. Ezzel összefüggésben tehát a bejegyzés konstitutív hatálya az irányadó. A Ptk. 97. §-ához kapcsolódó jogesetben (melyben a felperes haszonbérleti szerződést kötött egy termelő szövetkezettel, mint földtulajdonossal, kemping építése céljából), a Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI.21547/2005. számú ítéletében (EBH2005. 1301) kimondta, hogy *„a haszonbérleti szerződésben a bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a felperes a területen kemping céljára létesítményeket építsen. Ez a hozzájárulás semmiképpen sem tekinthető olyan megállapodásnak, melynek alapján a felperes az építmények tulajdonjogát megszerezte volna. Írásbeli megállapodás hiányában tehát a felperes a Ptk. 97. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján az épületek tulajdonjogát nem szerezte meg. A Legfelsőbb Bíróság kifejtette továbbá, hogy írásbeli megállapodás megléte esetén sem lehetne a felperes tulajdonjogának fennállását az épületekre megállapítani, mert a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be. Az épület ugyanis csak úgy válhat tulajdonjog tárgyává, ha önálló ingatlannak ismerhető el.”*

Összegzésként megállapítható tehát, hogy az Önkormányzat nem kötött írásbeli megállapodást Bódi Gáborral az autószozi épület tulajdonjogával kapcsolatosan és az épület az ingatlan-nyilvántartásban sem került feltüntetésre. Természetesen azt is el kell ismerni, hogy az Önkormányzat gazdagodott az épülettel és ennek a gazdagodásnak a megtérítésére ajánlott fel az Igazgatóság Bódi Gábornak 1.000.000.- Ft-ot – az 5.829.600.- Ft-os követelés

beszámítása mellett. Fontos szempont az is, hogy az önkormányzatnak a beruházás folytatása végett sürgősen megoldást kell találnia a kérdésre, mivel az épület a leendő atlétikai pálya területén fekszik, ezért a beruházás megvalósításához azt le kell bontani. Tény az is, hogy az épületet, melynek az alsó szintjén büfé, míg a tetőtérben az építési engedély szerint gépház, azonban a valóságban egy berendezett lakrész található, az elmúlt 18 évben üzletszerű tevékenységre használta Bódi Gábor – autósmozihoz és a vásárhoz kapcsolódó vendéglátás -, így az számára bevételt is eredményezett.

A leírtakra tekintettel, valamint a melléklet szerződések figyelembevételével kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására.

Szekszárd, 2009. február 26.

Szeleczki József
igazgatóság-vezető

Kivonat Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottsága 2009. február 25-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből

50/2009. (II.25.) GMB határozat

„Autósmozi” tulajdonjogi rendezése

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottsága felkéri a Jogi és Ügyrendi Bizottságot, hogy tárgyalja meg a vásártéren található „autósmozi” felépítmény tulajdonjogi helyzetéről szóló előterjesztést.

Határidő: 2009. március 13.

Felelős: Dr. Horváth Kálmán JÜB elnök

Szeleczki József igazgatóság-vezető

A kiadmány hitelül:

*Varga András
biz. referens*