



ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.
A döntés hozatal módja: **egyszerű többség**

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2025. szeptemberi ülésére

Tárgya: **Döntés a Csúcshegyi Városi Farm tesztidőszakának működtetési feladatairól**

Előterjesztő: Burján Ferenc alpolgármester

Előterjesztést készítette: Czékó Gábor ügyvezető

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezet: Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Czékó Gábor ügyvezető

Előterjesztés tárgyalásához meghívott: -

Előterjesztés egyeztetésébe bevont személy/szervezet: Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály vezetője

Véleményező bizottság: A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközet-kezelő Bizottság a 2025. szeptemberi ülésén tárgyalja.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 24/2022.(II.14.) számú határozatában elfogadta, hogy az Önkormányzat vezető partnerként pályázatot nyújtson be az Interreg Közép Európa Program SO 2.4 specifikus felhívására a „CoFarm4Cities” (a továbbiakban: Projekt) projektre. A pályázat támogatást nyert, a Projektre vonatkozó Támogatási Szerződést a Képviselő-testület a 78/2023.(III.23) számú határozatával jóváhagyta és az Önkormányzat 2023. április 4-én aláírta.

A Projekt célja olyan városi farmmodellek kidolgozásának és tesztelésének ösztönzése, amelyek elősegítik az egészséges és hozzáférhető élelmiszerek előállítását, valamint a mezőgazdasági termékek és élelmiszer-hulladékok újrahasznosítását/újrafelhasználását, ösztönzi a városlakók részvételét, a közösségépítést, növelik a környezettudatosságot és gátolják a nagyvárosi beépítés terjeszkedését. A városok meghatározzák a projekt során létrejövő vagy továbbfejlesztendő városi farmok működési, gazdálkodási és fenntarthatósági aspektusait, melyek egy része a pilot helyszíneken tesztelésre kerül.

A Projekt megvalósítási időszaka 2023. április 1-jén kezdődött, befejezési határideje 2026. március 31. A városi farmot legalább 2031. március 31-ig szükséges fenntartani.

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközet-kezelő Bizottsága 108/2025. (III.26.) számú határozatával döntött arról, hogy a „Városi farm – kivitelezés

(CoFarm4Cities)” tárgyú közbeszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja, és nyertes ajánlattevőként az Everling Projekt Kft.-t hirdette ki. A farm kivitelezési munkálatai 2025 májusában kezdődtek, Csúcshegy városrészben, az Örvös utca – Menedékház utca – Örvös köz – Özsuta utca által határolt tömbön belül található önkormányzati tulajdonban lévő területen (hrsz.: 20855/6). A műszaki átadás-átvételi eljárás lezárására augusztus 19-én került sor. A farm működtetésének alapjait 2025. szeptemberben kell letenni, és a működést a támogatással érintett Projekt végéig, azaz 2026. március 31-ig el kell indítani. A farm működésének 1. éve, 2026. augusztus 31-ig terjedően tesztidőszak.

A kivitelezéssel párhuzamosan zajlott az ágyásgazdák toborzása, majd 2025 szeptemberében az Önkormányzat megbízási szerződést kötött Lőrinczi István permakultúra szakértővel a farmmenedzseri feladatok (kertészeti és fenntartási feladatok, karbantartás, közösségi bevonás és koordináció, szemléletformálás, adminisztráció) ellátása tárgyában. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 47/2024. (II.29.) számú határozatával döntött arról, hogy a Projekt keretében kidolgozott forgatókönyv megvalósítását támogatja, és a Projekt megvalósításának helyszínéül, valamint az 5 éves fenntartási, 2031. március 31-ig tartó időszak számára kijelöli a 13-as, **16-os**, **17-es**, 24-es, 25-ös, **30-as**, 31-es, 32-es, 33-as és 34-es parcellákat azzal, hogy esetükben új bérleti szerződés nem köthető.

A farmmenedzser feladata a farm I. ütemben elkészült jelenlegi területének (8, 9, 16, 17, 30 számú parcellák) üzemeltetési és tesztidőszaki továbbfejlesztési feladatainak koordinációja, ugyanakkor a farm üzemeltetését az Önkormányzat önálló hatáskörben nem kívánja ellátni, ezért az üzemeltetéssel az ágyásgazdák által alapított Csúcs-Kert Egyesületet (a továbbiakban: Egyesület; jelenleg bejegyzés alatt) kívánja megbízni. Az Egyesület székhelye tervezetten a farm területe, a 1037 Budapest, Özsuta utca 20855/6. hrsz. lenne. A kerthasználók az ágyásaikat szeptembertől birtokba veszik. Fenti lépésekkel az Önkormányzat a pályázati kötelezettségeit teljesíti.

Az üzemeltetés körülményeit szabályozó Együttműködési Megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) megkötése mielőbb indokolt, hogy az üzemeltetési feladatok ellátásra kerülhessenek. A Megállapodás tervezett tartalmi elemeit az előterjesztés melléklete részletezi.

A Megállapodás szabályozza az Ingatlan megjelölését, közösségi kert célú használatának szabályait, felek jogait és kötelezettségeit. Az Egyesület kötelezettsége a Megállapodás határidejéig (a fenntartási időszak végéig, aláírástól számított 5 év) az Ingatlan üzemeltetése, karbantartása, az azon található önkormányzati tulajdonú elemek üzemeltetése (például konténerépület, szerszámtároló, öntözőrendszer, kerti csap, kerítés). Az Önkormányzat a Csúcshegy öntözővízbiztosítása érdekében tervezetten 2026-ban karsztkutat létesít a területen; 2026. szeptember 30-ig a farm vízszükségleteinek költségét garanciális okok miatt finanszírozza. Az áramfelhasználás költségeit az Egyesület hivatalos megalakulásáig és a mérőórák átírásáig az Önkormányzat vállalja, ezt követően a fizetés az Egyesületre hárul.

A farm működését az Önkormányzat 2026. augusztus 31-ig farmmenedzser megbízásával támogatja, aki részt vesz a közösségi kert szervezésében és elősegíti a működési szabályzat és házirend kialakítását, valamint annak betartatásáért felel.

A városi farm kivitelezéséért felelős Everling Projekt Kft. a műszaki átadás zárásától számítva 60 hónap jótállást vállalt, erre tekintettel az Egyesület köteles az általa észlelt garanciális meghibásodásokat mielőbb jelezni az Önkormányzat felé.

Az Egyesület vállalja, hogy a kertközösség megszervezésén és a telek üzemeltetésén túl a lakosság és intézmények számára is elérhetővé teszi a kert látogatását, családbarát, zöld programok szervezését, a komposztáló bizonyos napokon történő használhatóságát.

Az Önkormányzat vállalja a Megállapodásban, hogy az Ingatlan díjmentes használatát a Megállapodás határidejéig (aláírástól számított 5 év) biztosítja, Ingatlant harmadik személy számára nem értékesíti, vagy adja bérbe. Az Egyesület számára megadja a szükséges információkat pályázatokhoz, igény esetén az Egyesületet szakmai programokba is bevonja. Az Önkormányzat a felmerülő garanciális javítások kapcsán szükség szerint egyeztet a vállalkozóval.

Jelen előterjesztéssel egyidejűleg a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilakozat-kezelő Bizottság tárgyalja az Egyesület Ingatlanra vonatkozó haszonkölcsön szerződés megkötését (díjmentes használat biztosítása).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatokat támogatni szíveskedjen.

Határozati Javaslat

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- 1.) hozzájárul ahhoz, hogy az alakuló Csúcs-Kert Egyesület székhelyéül az Interreg Central Europe CoFarm4Cities projekt keretében megvalósult városi farm területe, az önkormányzati tulajdonú 1037 Budapest, Ózsuta utca 20855/6. hrsz. cím kerüljön bejegyzésre;
- 2.) elfogadja, hogy az Egyesület bejegyzését követően az Önkormányzat Együttműködési Megállapodást kössön a Csúcs-Kert Egyesülettel a Budapest III. kerület, Csúcshegy városrészben, az Örvös utca – Menedékház utca – Örvös köz – Ózsuta utca által határolt tömbön belül található önkormányzati tulajdonban lévő terület (hrsz.: 20855/6) megnevezésű ingatlan városi farm működtetése célú hasznosítására;
- 3.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező Együttműködési Megállapodást, továbbá felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására, azzal, hogy az Együttműködési Megállapodás az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a dokumentum lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhet.

Felelős: 1.) Polgármester; 2-3.) Polgármester, Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. vezetője;

Határidő: 1.-3.) 2025. szeptember 30.


Budapest, 2025. szeptember 15.

Melléklet: Együttműködési Megállapodás tervezete



Burján Ferenc
alpolgármester

OBVF KFT.
Czékó Gábor



A képviselő. írásban 2025. szeptemberi ülésére kéri a "Dönt a Császárszék" Városi Tervek Kft. (Békeutca 11. sz. alatti) feladatát "Hárgyűzők" elnevezésű utolsó oldalca (4 oldal)

Isz


Dr. Dallos Andrea 4.

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** (székhelye: 1033 Budapest, Fő tér 3., statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01, törzkönyvi azonosító szám (PIR): 735661, ÁHTI azonosító: 745224, adószám: 15735667-2-41, pénzforgalmi jelzőszám: Raiffeisen Bank Zrt., 12001008-00131713-00100007, képviseli: Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából: Burján Ferenc alpolgármester), a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről az

Csúcs-Kert Egyesület (székhelye:, nyilvántartási szám:, adószám:, pénzforgalmi jelzőszám:, képviseli: elnök), a továbbiakban: **Egyesület**,

- Önkormányzat és Egyesület a továbbiakban külön-külön: Fél, együttesen: Felek - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 47/2204. (II.29.) számú határozatával döntött arról, hogy az Interreg Central Europe Program finanszírozásával megvalósítandó CoFarm4Cities városi farm projekt keretében kidolgozott forgatókönyv megvalósítását támogatja a Budapest III. kerület, Csúcshegy városrészben, az Örvös utca – Menedékház utca – Örvös köz – Özsuta utca által határolt tömbön belül található önkormányzati tulajdonban lévő területen (hrsz.: 20855/6). A városi farm projekt megvalósításának helyszínéül, valamint az 5 éves fenntartási, 2031. március 31-éig tartó időszaka számára kijelölte a 13-as, 16-os, 17-es, 24-es, 25-ös, 30-as, 31-es, 32-es, 33-as és 34-es parcellákat.

1. A szerződés tárgya

Jelen megállapodás tárgya az Interreg Central Europe CoFarm4Cities projekt keretében, a Budapest III. kerület, Csúcshegy városrészben, az Örvös utca – Menedékház utca – Örvös köz – Özsuta utca által határolt tömbön belül található önkormányzati tulajdonban lévő területen (hrsz.: 20855/6) megvalósult városi farm megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) üzemeltetésére irányuló együttműködés megteremtése.

Felek megállapítják, hogy a fentiek alapján mindketten érdekeltek abban, hogy az Egyesület tárgyi Ingatlanon egyesületi tagok és önkéntesek bevonásával városi farmot működtessen fenntartható módon. Az Ingatlant az Önkormányzat díjmentesen az Egyesület használatába adja, kizárólag jelen megállapodásban szabályozott feltételek betartása mellett.

2. Az Egyesület jelen együttműködési megállapodás aláírásával vállalja az alábbiakat:

- a) Az Egyesület kötelezettsége a Megállapodás határidejéig az Ingatlan üzemeltetése, karbantartása, az azon található önkormányzati tulajdonú elemek üzemeltetése (például konténerépület, szerszámtároló, öntözőrendszer, kerti csap, kerítés, egyéb felépítmények), valamint a kert gondozása, ennek keretében például: fűnyírás, növényállomány gondozása a szükséges mértékben, parlagfű-mentesítés, téli

- időszakban rendbetétel, rongálás/rongálódásának jelzése a kapcsolattartó felé, karbantartás és állagmegóvás;
- b) A kert gondozásához szerszámok, vetőmag, palánta, stb. biztosítása az egyesületi tagok és önkéntesek bevonásával, az Egyesület szabályzatainak megfelelően;
 - c) A kert igény szerinti öntözése, locsoláshoz szükséges eszközök biztosítása;
 - d) A villamosfogyasztásmérőhöz kötődő díktálási és közmű számlafizetési kötelezettség teljesítése, határidőn belül;
 - e) Telken belüli élő növények és fák gondozása, igény szerinti öntözése;
 - f) Városi farm lakossági ügyfélkezelése – szükség esetén külső lakossági tájékoztatás, lakossági panaszok megválaszolása, igény esetén lakossági látogatási lehetőség nyújtása;
 - g) A farmon keletkező és az önkéntesek által hozott zöld hulladék komposztálása, előzetesen meghirdetett napokon a környékbeli lakosoktól a komposztálásra alkalmas hulladék átvétele a komposztáló befogadási kapacitásának mértékéig;
 - h) Kerti csap karbantartása, meghibásodás esetén javítása, téli időszakban biztonságos téliesítése;
 - i) Kapcsolattartás az Önkormányzattal, részvétel szakmai programokban, együttműködés közös pályázatok esetén;
 - j) Az Egyesület a farmon elhelyezhet az egyesületi tagok és az önkéntesek közösségteremtő együttlété, rendezvényei célját szolgáló berendezési tárgyakat, melyek az Egyesület tulajdonát képezik;
 - k) Az Egyesület vállalja, hogy a kertközösség megszervezésén és a telek üzemeltetésén túl a lakosság számára is elérhetővé teszi a kert látogatását, családbarát, zöld programok szervezését, a komposztáló bizonyos napokon történő használhatóságát.

3. Az Önkormányzat részéről a jelen együttműködési megállapodás keretében vállalt kötelezettségek:

- a) Az Ingatlan díjmentes használatának biztosítása az Egyesület részére, a szerződésben meghatározott 5 évig, Ingatlant harmadik személy számára nem értékesíti, vagy adja bérbe;
- b) A farm működését az Önkormányzat 2026. augusztus 31-ig farmmenedzser megbízásával támogatja, aki részt vesz a közösségi kert szervezésében és elősegíti a működési szabályzat és házirend kialakítását, valamint annak betartatásáért felel;
- c) A farm részére vízvételzési lehetőség biztosítása, 2026. szeptember 30-ig az öntözés költségének finanszírozása;
- d) Az Interreg Central Europe CoFarm4Cities projekt keretében megvalósult kivitelezési munkákhoz kapcsolódó garanciális ügyek intézése a bejelentések alapján;
- e) Az Egyesület a kerítésre kiteheti információs tábláját, saját programjairól és saját tevékenységével kapcsolatos tájékoztatóit;
- f) Rendszeres kapcsolattartás az Egyesület vezetőségével;
- g) Szakmai támogatás a kerttel kapcsolatos kertészeti és tájépítészeti jellegű kérdések esetén, igény esetén bevonás vonatkozó közösségi programokba.

4. Az Önkormányzat és az Egyesület megegyezik az alábbi, Ingatlan (városi farm) használatára vonatkozó kérdésekben:

- a) Felek kölcsönösen kötelesek késlekedés nélkül írásban jelezni azokat a problémákat, amelyek a másik Fél részéről intézkedést, vagy Felek közötti egyeztetést igényelnek. Amennyiben ezen írásbeli jelzés bármely Fél érdekkörében felmerült okból elmarad,

vagy késedelmet szenved, a késedelemmel vagy a jelzés elmaradásával okozott kárt a késedelembe esett Fél köteles megtéríteni;

- b) Az Egyesület az Ingatlant kizárólag az Alapszabályában meghatározott célok megvalósítására és a nyilvántartásba vett tevékenységei köréhez kapcsolódó programok szervezésére használhatja;
- c) Az Egyesület az Ingatlant rendeltetésszerűen, a megállapodásnak, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyonot használó személytől elvárható gondossággal, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni;
- d) Az Önkormányzat lehetősége szerint informálja az Egyesületet vonatkozó pályázati lehetőségekről;
- e) Az Önkormányzat meghívja az Egyesületet a kerületi civil szervezetek számára szervezett rendezvényekre.

5. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatálya alatt, az Ingatlant sem az Önkormányzat, sem az Egyesület harmadik személy részére a másik Fél engedélye nélkül haszonkölcsönbe, használatba, bérbe nem adhatja és egyéb módon nem hasznosíthatja. A farm - Alapszabályában meghatározott céljai, tevékenységei szerinti - gondozásából, működtetéséből eredő hasznok (termények) az Egyesületet, illetve az Egyesület szabályzatai szerint az egyesületi tagokat, önkénteseket illetik.

6. Az Egyesület az Ingatlant dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja. Az Egyesület köteles az Ingatlan használatát során a hatályos jogszabályokat és előírásokat betartani.

7. A Felek a jelen megállapodás tekintetében a következő kapcsolattartó személyeket jelölik ki:

Az Önkormányzat részéről:

Név:, Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nkft.

Telefon:

E-mail:

Az Egyesület részéről:

Név: elnök

Telefon:

E-mail:

8. A Felek gondoskodnak arról, hogy az 7. pontban kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztatják arról, hogy jelen megállapodásban megadott személyes adataikat a másik Fél a jelen megállapodásban meghatározott jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése céljából kezeli. Összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendeletével (General Data Protection Regulation, a továbbiakban: GDPR rendelet). Az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekeinek – a kommunikáció, kapcsolattartás – érvényesítéséhez szükséges, jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés f) pontja.

Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen megállapodás megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet

sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint a megállapodással kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

Felek megállapodnak, hogy a 7. pontban megjelölt kapcsolattartók személyében vagy adataiban történt változásról haladéktalanul értesítik egymást. A kapcsolattartók személyének vagy adatainak változása nem minősül jelen megállapodás módosításának. A Felek rögzítik, hogy a másik Fél kapcsolattartójához intézett minden nyilatkozatot mindaddig érvényesnek és hatályosnak ismernek el, amíg az adott Fél be nem jelenti a másik Félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változást.

9. Jelen megállapodást a Felek **5 éves határozott időtartamra kötik**. Jelen megállapodás a mindkét Fél általi aláírás napján lép hatályba. Amennyiben a Felek a megállapodást egymás távollétében írják alá, a megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor a másodikként aláíró Fél az aláírásával ellátja.

10. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodást közösen és egybehangzó akaratall megszüntethetik, közösen megállapított határidővel, és annak rögzítésével, hogy a megszüntetésből eredően egymással szemben semmilyen nemű anyagi- és egyéb igényt nem támaszthatnak. E rendelkezés nem érinti a Felek addig keletkezett, jelen megállapodásból eredő követeléseiket, melyekkel kölcsönösen kötelesek elszámolni.

11. A Felek a jelen megállapodást érvényesen csak írásban módosíthatják. Írásbeli módosítás hiányában a módosítás érvénytelen, a joghatás kiváltására nem alkalmas.

12. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely Fél a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, vagy jelen szerződést bármely más módon megszegi, a másik Fél azonnali hatállyal felmondhatja jelen megállapodást.

14. Az Egyesület a jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy annak megkötésének időpontjában az Önkormányzat felé semmilyen jogcímen nem áll fenn tartozása.

15. Az Egyesület a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint tartozik felelősséggel a szerződés időtartama alatt okozott, a használt önkormányzati vagyoni eszközök bekövetkezett károkért. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. használatára vonatkozó rendelkezési irányadók.

16. A Felek jelen megállapodással kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködnek, a köztük lévő vitás kérdéseket megkísérlik egyeztető tárgyalás útján megoldani. Amennyiben ez a vitás kérdés felmerülésétől számított 30 napon belül nem vezet eredményre, felek kikötik az Önkormányzat székhelye szerinti bíróság illetékességét.

18. **Jelen megállapodás 4 (azaz négy) egymással mindenben megegyező példányban készült, melyből 3 (azaz három) példány az Önkormányzatot, 1 (azaz egy) példány az Egyesületet illet meg.** Amennyiben az egyes szerződés példányok szövege között eltérés lenne, annyiban az Önkormányzat szerződéstárában lévő példány tekinthető hitelesnek.

Jelen megállapodást a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Mellékletek:

1. melléklet – Átláthatósági nyilatkozat
2. melléklet – Alapszabály (Csúcs-Kert Egyesület)

Budapest, 2025.

.....
Csúcs-Kert Egyesület

elnök
Egyesület

Budapest, 2025.

.....
**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzat**
Dr. Kiss László polgármester
nevében és megbízásából
Burján Ferenc alpolgármester
Önkormányzat

Jogtanácsosi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés: