

SZENTENDRE VÁROS GAZDASÁGI VEZETŐJE

A tájékoztató előkészítésében közreműködött:

Vagyongazdálkodási Iroda

TÁJÉKOZTATÓ

a Bercsényi u. 2-4. sz. alatti ingatlanokra kötött építési koncessziós szerződéssel kapcsolatban

(Készült: a Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság 2017. december 6-i ülésére)

Tisztelt Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság!

Vezetői összefoglaló: a bizottság kérésére a lentiek szerint adok tájékoztatást a Bercsényi u. 2-4. sz. alatti ingatlanokra kötött építési koncessziós szerződéssel kapcsolatban

Részletes kifejtés:

Koncessziós szerződés:

Egyrészt Szentendre Város Önkormányzat, másrészt a Házimozi Stúdió Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és Bakos Krisztina, együtt, mint Vállalkozó között 2013. október 14-én közbeszerzési eljárás lefolytatását követően megkötésre került a Bercsényi utca 2/A. és 4. szám alatti ingatlanok hasznosításáról szóló koncessziós szerződés (a továbbiakban: Szerződés), mely alapján a vállalkozó megalapította a B2A4 Project Kft-t, mint projektársaságot a Szerződés teljesítése céljából, azzal, hogy a koncessziós Szerződés 1. pontjában foglaltak alapján a Házimozi Stúdió Kft. és Bakos Krisztina, és a B2A4 Project Kft. a Szerződés teljesítéséért egyetemlegesen felelnek.

A Szerződést négy alkalommal módosítottuk, minden esetben a Vállalkozó kérelmére, melyek az eredeti Szerződéshez képest engedményeket tartalmaztak (határidők módosítása valamint fizetési halasztás).

1. Az első szerződésmódosításra 2014. április 30-án került sor, a közműellátottsági problémák miatt az építési engedélyezési eljárás befejezési határideje Bercsényi u. 2/A szám alatti ingatlan vonatkozásában 2014. április 15-ről 2014. július 15-re változott.
2. Hivatkozva a hatósági engedélyek és közműnyilatkozatok kiadásának előre nem látható többlet idő igényére, 2014. július 31-én ismét módosítottuk a Szerződést, mely szerint az építési engedélyezési eljárás befejezésének felek által közösen elvárt véghatáridejét 2014. szeptember 15-re módosítottuk. A használatba vételi engedély kérelem beadási határidejét a Bercsényi u. 2/A szám alatti ingatlan vonatkozásában 2015. május 31-re, a Bercsényi u. 4. szám alatti ingatlan esetén 2016. május 31-re módosítottuk.
3. A harmadik szerződésmódosítás – mely 2015. május 15-től hatályos – szintén módosított az építési engedélyezési eljárás befejezési határidején; a Bercsényi u. 2/a vonatkozásában 2014. szeptember 18-ra, a Bercsényi u. 4. szám vonatkozásában 2014. október 15 –re változtatta a határidőt. (Tekintve, hogy a szerződés dátuma későbbi, ez utólag rögzítette az engedélyek tényleges dátumát.)
4. A negyedik szerződésmódosítást – melyre felhatalmazást a 147/2017. (VI.15.) Kt. sz. határozat adott, de a Vállalkozó kései aláírási szándékára tekintettel végül 2017. október 5-től hatályos – szintén módosított az építési engedélyezési eljárás befejezési határidején; **mind a Bercsényi u. 2/a vonatkozásában, mind a Bercsényi u. 4. szám vonatkozásában 2017. október 31-re változtatta az építés kivitelezése befejezésének és a használatba vételi engedély beadásának határidejét.**

Főbb problémák az eddigi együttműködés során:

I. Határidők be nem tartása

Az érvényben lévő határidők:

- az építési engedélyezési eljárás befejezése – határidőben teljesült
- használatba vételi engedély beadása - **nem teljesült**
- **koncessziós díjak fizetése – teljesült**

A koncessziós díjakat 2016. június 1-től kell a Vállalkozónak megfizetnie. A koncessziós díjak fizetése csúszással ugyan, de elkezdődött, **jelenleg nincs tartozás.**

II. Teljesítési biztosíték nem teljesítése

A Szerződés 25. pontja alapján az építkezés megkezdése, és a használatbavételi engedély kiadása közötti időtartamra a kivitelezési nettó érték 5%-ának megfelelő értékű teljesítési biztosíték adására köteles a Vállalkozó, mely kötelezettségnek a vállalkozók és a projektársaság a mai napig nem tettek eleget.

III. Projektégben történt szerkezeti változások

A Szerződés 1. pontja szerint a Szerződés teljesítésére létrehozott projektársaságban a nyertes ajánlattevőkön kívül más nem szerezhethet részesedést, kivéve, ha a megvalósításhoz szükséges külső forrásbevonás ezt kifejezetten megköveteli.

A B2A4 Kft. cégkivonata szerint 2017. március 13-án több változás is történt, a cégnyilvántartás adatai szerint a projektársaságban jelenleg tulajdonosként a közbeszerzési eljárásban szereplő nyertes ajánlattevők személyének egyike sem szerepel, továbbá erről az Önkormányzatot előzetesen nem tájékoztatták. Az Önkormányzat felszólítására sem rendezték a szerződésnek megfelelően a tulajdonosi szerkezetet.

IV. Vagyongbiztosítás

A Szerződés 22. pontja alapján Vállalkozónak a birtokba lépést követő 5 munkanapon belül az ingatlanokra vagyongbiztosítást kellett kötnie, és azt a Szerződés teljes időtartama alatt fenn kell tartania. A vagyongbiztosítás meglétét ez idáig nem igazolták.

Fennálló helyzet, intézkedések szükségessége:

Tekintettel a kivitelezés befejezésének és használatba vételi engedély benyújtásának eredménytelen elteltére az Önkormányzat 2017. november 28-án levelet küldött Vállalkozónak (lásd melléklet), hogy

- megszegte a szerződést, ezért az **Önkormányzatnak a határidő leteltét követően 30 munkanappal** (2017. december 14-től) **megnyílik a joga a szerződés határidő elmulasztására alapított felmondására.**
- az építkezés megkezdése, és a használatbavételi engedély kiadása közötti időtartamra a kivitelezési nettó érték 5%-ának megfelelő értékű teljesítési biztosíték adására köteles a Vállalkozó, mely kötelezettségnek a mai napig nem tették eleget.
- ismételten felhívja figyelmét, hogy a másolatban rendelkezésre bocsátott nyilatkozat, melyben a projektársaság egy tagjának osztalékfizetésre vonatkozó ígérete szerepel, nem minősül a szerződésben megjelölt, és a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő teljesítési biztosítéknak. Az Önkormányzat a szerződés rendkívüli felmondásának jogát erre alapozva is gyakorolhatja.
- a projekt cég tulajdonosi szerkezetének visszaállítása és ennek igazolása nem történt meg. Az Önkormányzat a szerződés rendkívüli felmondásának jogát erre a szerződésszegésre hivatkozva is gyakorolhatja.
- a két érintett ingatlanra vonatkozó vagyongbiztosítás meglétének igazolása nem történt meg. Az Önkormányzat a szerződés rendkívüli felmondásának jogát erre a szerződésszegésre hivatkozva is gyakorolhatja.
- rendkívüli felmondással történő megszüntetés esetén az Önkormányzat a nettó beruházási érték 15%-ának megfelelő összegű (43.440.000,- Ft) meghiúsulási kötbérre jogosult. Továbbá a szerződés Vállalkozónak felróható okból történő megszüntetése esetén az Önkormányzat minden, dokumentummal igazolt kára megtérítendő.
- a létrehozott értéknövekmény megállapítása érdekében részletes, összefoglaló, számlákkal és bizonylatokkal alátámasztott kimutatást készítsen, és azt az Önkormányzat részére 2017. december 15-e határidőig küldje meg, melyben feltünteti, hogy a kivitelezés során mikor, milyen munkálatok kerültek elvégzésre, milyen ráfordítások történtek.
- az Önkormányzat tájékoztatást kér Vállalkozótól, a 2017. október 31. napját követően végzett munkák tekintetében.

Vállalkozó a Koncessziós díjat fizeti (havonta mintegy bruttó 400.000 Ft), a Koncessziós szerződés él. A szerződés felmondásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni; a felmondási joggal legkorábban 30 munkanappal a kivitelezési határidő leteltét követően – azaz 2017. december 13-át követően – élhet az Önkormányzat. Tekintettel a Vállalkozótól várt dokumentációra, előterjesztés vélhetően a 2018. januári testületi ülésre készülhet a koncessziós szerződés jövőjét illetően.

Amennyiben majd a Képviselő-testület a szerződés felmondásáról döntene, és az elválás, elszámolás nem lenne zökkenőmentes, abban az esetben peres eljárásba fordulhat az ügy, mellyel az Önkormányzat birtokba kerülése, az ingatlan visszavételének időpontja jelentősen elhúzódhat.

2017. november 28-án a B2A4 Project Kft. nevében eljáró – Tóth Marcell és Csák Ambrus a Project029 Media and Communications Kft., mint a projekt cég egyik tulajdonosának képviselői – személyes találkozón tájékoztatták a Vagyonggazdálkodási Irodát az alábbiakról:

- a projekt megvalósítása iránt elkötelezettek;
- az ingatlanon jelenleg ismételten munkavégzés zajlik, szeretnék az Önkormányzattal egyeztetni, miként folytatható az együttműködés;
- cégük anyagi helyzete már lehetővé teszi a munkálatok gyors ütemű (cca. fél év) befejezését;
- szívesen megvásárolnák az ingatlant, tekintettel arra, hogy a 2013-ban becsült költségek a mai gazdasági környezetben jelentősen megnövekedtek, az eddig is jelentős ráfordítások után az épület befejezése további magas összegeket igényel, melyek megtérülési szempontból a jelenlegi koncessziós keretek között számukra kevésbé kedvezőek;
- tájékoztatást adtak az utóbbi időben folytatott bérlői (vendéglátó cégekkel folytatott) egyeztetéseikről.

Az Önkormányzat részéről tájékoztatást kaptak arról, hogy:

- a Képviselő-testület vélhetően a 2018. januári ülésen fog dönteni a Koncessziós szerződésről a Vállalkozótól kért anyagok beérkezését követően és annak függvényében,
- az egyeztetések folytatásának alapfeltétele a kivitelezési nettó érték 5%-ának megfelelő értékű teljesítési biztosíték megfizetése, továbbá a Vállalkozó általi többi szerződésszegés rendezése;
- amennyiben a Koncessziós szerződés megszűnik és a Képviselő-testület értékesítés mellett dönt, az kizárólag nyilvános pályázat útján lehetséges, melyet megelőzően a Koncessziós szerződést meg kell szüntetni és feleknek el kell számolniuk egymással.

A személyes találkozón elhangzottakkal kapcsolatban a Vállalkozó képviselői azt az ígéretet tették, hogy néhány napon belül írásbeli tájékoztatást küldenek az önkormányzat részére.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tájékoztatót tudomásul venni szíveskedjen!

Szentendre, 2017. november 27.

Kéri Mihály
gazdasági vezető

A tájékoztató törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2017. november 27.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

Előkészítette:

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
vagyongazdálkodási ügyintéző

Ellenőrizte:

Márton Andrea
vagyongazdálkodási irodavezető

dr. Mészáros Orsolya
jogtanácsos