



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 193/2012.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2012. július 10-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Hűvösvölgyi tábor ügyében

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: dr. Ódor Éva polgármesteri jogi tanácsadó

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2012.07.09.

Pénzügyi és Költségvetési Bizottság 2012.07.10.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

x

Tisztelt Képviselőtestület!

Az előző önkormányzati vezetés - képviselőtestületi felhatalmazás alapján - **2007. november 29-én** bérbe adta - az azóta felszámolás alá került - Dokumentum Kft-nek a Budapest II kerület 11.341/11 hrsz alatt felvett 15.527 m² ingatlant. A bérlet **5 éves időtartamra** szólt, kizárólag tenisz-és szabadidő sportklub működtetése céljára, havonta 1.000.000,-Ft+áfa bérleti díj ellenében.

A bérlő **2008-2009** során jelentős átalakítási és építési munkálatokat végeztetett az ingatlanon, a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása nélkül, melynek eredményeként egy luxus-szabadidő központ létesült a hajdani napközis tábor területén.

Megjegyzendő hogy az építési munkálatok jelentős része engedély-köteles lett volna, ám a bérlő az illetékes építési hatóságot is félrevezette az építési munkálatok mibenléte tekintetében, Jelenleg tehát sem építési/használatbavételi, sem fennmaradási engedély nincs a felépítmények egy részére.

2009. július 17-én a bérlő szerződésszegésére hivatkozással (bérleti díj fizetés elmaradása, hozzájárulás nélkül végzett építési munkák) az Önkormányzat a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, és felszólította a bérlőt az ingatlan 15 napon belüli átadására. Mikor a bérlő ezen felszólításnak nem tett eleget, az Önkormányzat peres eljárást kezdeményezett, melyet végül 2011. május 23-án jogerősen megnyert, azaz a bíróság elrendelte, hogy a bérlő az ingatlant adja a bérbeadó Önkormányzat birtokába.

Időközben a bérlő (Dokumentum Kft.) jogerősen felszámolás alá került (2010. augusztus 5-én). A kijelölt felszámoló a STANDARD Kft. A felszámolási eljárás során derült fény arra, hogy az ingatlanon úgy valósult meg a százmilliós nagyságrendű beruházás, hogy az elvégzett munkák, és beépített anyagok ellenértéke a vállalkozók, kivitelezők felé nem került megfizetésre, akik, a többi hitelezővel együtt összesen mintegy **540 millió forint hitelezői igényt** jelentettek be a felszámolónál. Az Önkormányzat a jogszabályoknak megfelelően, határidőben bejelentette hitelezői igényét (11.943.088,- elmaradt bérleti díjra vonatkozóan). Az elmaradt bérleti díjon felül a felmondástól havi 1.000.000,- Ft használati díj is megilletné az Önkormányzatot, ezt a felszámoló „A” kategóriás követelésként szintén nyilvántartásba vette.

A felszámolást megelőzően 2010 őszétől a Bérlő már felhagyott a sportcentrum üzemeltetésével, az ingatlant a felszámoló vette át (ekkor a birtok-per még folyamatban volt!) és őriztette egy szakcéggel.

Az Önkormányzat a 2010 novemberében tartott helyszíni szemlén észlelte, hogy a sportkomplexum állapota a tavaszi-nyári állapothoz képest jelentősen leromlott, a sportpályát és a kiegészítő épületeket helyenként megrongálták. Ezt az azóta született több szakértői vélemény is megerősítette, ráadásul az idő múlásával az ingatlan állaga folyamatosan romló tendenciát mutat.

Az ingatlan állapotáról több szakértői vélemény is született.

Egyrészt az Önkormányzat még **2010 áprilisában** értékbecslést végeztetett, az ingatlanon megvalósult beruházási munkák értékének meghatározására. Az értékbecslést készítő CPM-TRADE Kft. a beruházási értéket **270.910.000,-Ft**-ban határozta meg.

Másrészt a felszámoló is készített értékbecslést, és az általa megrendelt, **2011. márciusában** született értékbecslés szerint az ingatlanon megvalósított beruházások értéke **234.000.000,-Ft**.

A szakértői vélemény elkészültét követően a felszámoló egyezségi tárgyalásokat kezdeményezett a tisztázatlan jogi helyzet rendezésére. Az ügy bonyolultsága elsősorban abból fakadt, hogy a bérleti szerződés nem rendelkezett arról, hogy a szerződés megszűnésekor az értéknövelő beruházások sorsa mi lesz, csupán annyit említett, hogy a beruházásokat a bérlő saját költségén eszközli, és írásbeli hozzájárulást kell kérjen az engedélyköteles építkezésekről. (Ilyen engedély kiadásra nem került, azonban igen jelentős értékű beruházások és épületbővítések történtek.) A tárgyalások során körvonalazódott egy megállapodás-tervezet, amiről a Képviselőtestület értesült, és határozatot hozott.

A 2011. július 15-én tartott rendkívüli testületi ülésen a Budapest II., Nagykovácsi út 11. szám alatti ingatlan, (hűvösvölgyi napközis tábor) jogi helyzetének rendezése, és a bérlővel kötendő megállapodás tárgyában a Képviselőtestület az alábbi határozatot hozta:

237/2011. (VII.15.) sz.

Határozat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestülete

1./ jóváhagyja a Budapest II kerület 11.341/11 hrsz. alatt felvett 15.527 m2 ingatlanra vonatkozó peren kívüli egyezséget, az alábbi feltételekkel:

- az Önkormányzat a Budapest II kerület 11.341/11 hrsz. alatt felvett 15.527 m2 ingatlanon a Dokumentum Kft. által végzett beruházások ellenértékének ellenételezéseként 150 millió forint kártalanítási összeg részletekben történő megfizetését vállalja oly módon, hogy 2011. évben 50 MFt, 2012. évben 100 MFt kerüljön kifizetésre,*
- a felszámoló garanciát vállal arra, hogy a hitelezők további igényeket az Önkormányzattal szemben nem támasztanak, és a felépítmények fennmaradási engedélyét a felszámoló legkésőbb 2011. december 31-ig megszerzi,*
- a felszámoló kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a 2011. évi részlet kifizetését követő 15 napon belül birtokba adja a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata részére,*

2./ felhatalmazza a Polgármester urat a Dokumentum Kft. „f.a”. felszámolójával történő egyezségi megállapodás megkötésére, aláírására, azzal a kikötéssel, hogy a fennmaradási engedély megszerzéséig a kifizetés 2011-ben sem történhet meg,

3./ felkéri a Polgármester urat, hogy a 2011. évi költségvetés soron következő módosításakor gondoskodjon az 1. pontban meghatározottak alapján a fedezetről,

4./ felkéri a Polgármester urat, hogy indítson vizsgálatot az ügyben atekintetben, hogyan került az önkormányzat a jelenlegi helyzetbe, ki a felelős, és a bérlő milyen hiányosságokat követett el. A vizsgálat eredményét terjessze a Gazdaság Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság elé.

Határidő: 2011. szeptember 30.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

A határozathozatal óta eltelt idő alatt az egyezségi megállapodás megkötésére nem került sor, tekintve, hogy a Dokumentum Kft.”f.a” felszámolója nem tudott az ingatlanon végzett építkezés tekintetében fennmaradási engedélyt felmutatni.

A felszámoló az ingatlan őrzési díját sem tudta az őrző cég felé megfizetni, így előzetes egyeztetést követően **2012. március 9-én** az Önkormányzat birtokába adta az ingatlant. (Megjegyzendő, hogy erre már jogerős bírói döntés is kötelezte)

Az ingatlan őrzését jelenleg a Ferencvárosi Közterület Felügyelet biztosítja

Az Önkormányzat szakemberei az átvétel során, illetve azt követően részletesen felmérték az ingatlanban talált ingóságokat, azokat felszámolóval egyeztetve leltárba vették, illetve a felszámoló részére kiszolgáltatták. A szakembereink rögzítették továbbá a felépítmények állapotát, illetve külső szakértő is bevonásra került az épületek műszaki állapotának, illetve a helyreállítás költségeinek meghatározására.

Megállapítható, hogy az ingatlanon található építmények a legutóbbi szakértői vélemények elkészülése óta is jelentős állagromláson mentek keresztül, ami egyrészt a nem megfelelő kivitelezés, másrészt a 2010 októberétől az állagmegóvás hiánya és a ki nem fizetett vállalkozók szándékos magatartása miatt következett be.

Budapest 2012. július 5.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester