



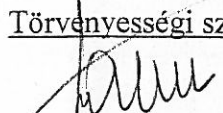
DR. HOFFMANN TAMÁS POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-201-334/2011.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉSa Képviselő-testület 2011. október 20-án tartandó **rendes** ülésére**Tárgy:****Budapest XI., Hunyadi János út 43584/5 hrsz.-ú ingatlanra kötött bérleti szerződés felmondási feltételeinek meghatározása****14./ sz. napirendi pont****Készítette:**Vagyongazdálkodási Osztály
Sz. Lukács Éva
dr. Kluczer Zsuzsa**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Városüzemeltetési Igazgatóság
Büki László**Bizottsági tárgyalás:**

Gazdasági Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Horti István
2011. október 14.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 2007. november 30. napján bérleti szerződést kötött a Római Vár Kft.-vel a Budapest, XI. kerület Hunyadi János út 43584/5 hrsz-ú ingatlan hasznosítása érdekében.

A 20 év határozott időtartamra szóló Bérleti szerződés keretében a Társaság vállalta, hogy saját beruházásban:

- a római kori emlékek megőrzése és bemutatása céljából 3 hektár alapterületű Közparkot,
- ismeretterjesztés és szórakoztatás céljából szabadidős és sportcélú létesítmények kialakításával Szabadidőparkot,
- szabadtéri sportpályák és sétáló utak kialakításával pedig Sportparkot hoz létre.

A Kft. beszámolója alapján a Budapesti Történeti Múzeummal kötött megállapodás keretében megvalósult az ingatlan alatt lévő római kori építmények részleges régészeti feltárása. Kertészeti felmérést követően az átjárhatatlan bozótot, a beteg fákat kivágatták, a felszint 6.000 m³ termőfölddel borították, a kaszálást, gyommentesítést folyamatosan végzik. Az ingatlan közművesítését, a víz, gáz, elektromos áram vételi lehetőséget kiépítették. Helyszíni szemle során a Vagyongazdálkodási Osztály azt tapasztalta, hogy az érintett területről az építési, kommunális és veszélyes anyag elszállítása, a hajléktalanok kitelepítése, házaik lebontása és elszállítása megtörtént. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyének megfelelően a sídomb 66.000 m³ termőföld odaszállításával megépült. A terület állagmegóvása érdekében az ingatlant bekerítették, a kerítést azonban azóta már több helyen megbontották, illetve a tartó fém oszlopokat ellopták.

A Római Vár Kft., mint Bérelő nem tett eleget a szerződés II/B/2 pontjába foglalt azon kötelezettségének, hogy a szerződés megkötésétől számított két éven belül (2009. november 30-ig) a Közparkot megépíti és a nyilvánosság számára megnyitja.

A 2008. október 31. napján létrejött bérleti szerződés módosítása alapján a Társaság bérleti díj fizetési kötelezettsége 2011. március 1. napjától esedékes.

Az ügyvezető, Perlaky Zsolt a bérleti díj elengedését kérte, melyhez a Gazdasági Bizottság 28/GB/2011/I.18./számú határozatában nem járult hozzá.

Perlaky Zsolt, a Társaság ügyvezetője beadvánnyal fordult Önkormányzatunkhoz. Annak következtében, hogy a Közpark, mint beruházás nem valósult meg, a cég nem rendelkezik a bérleti díj finanszírozásához szükséges bevételekkel. A Római Vár Kft. és a XI. Kerület Újbuda Önkormányzata között létrejött bérleti szerződés megszüntetését kezdeményezte és a bérleti díjat tartalmazó számlát visszaküldte az Önkormányzathoz.

A bérleti szerződés megszüntetése esetén problémaként merül fel a Társaság által a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével megépített, 66.000 m³ földből emelt sídomb.

A bérleti szerződés IV/5. pontja alapján a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a Bérelő az általa megvalósított, értéknövelő, alkotórésszé vált és állagsérelem nélkül el nem mozgítható beruházások eredményét köteles a Bérbeadó részére térítésmentesen átadni és azokkal kapcsolatban semmilyen igényt nem érvényesíthet. Ezen Bérbeadó részére átadott beruházások bontási költségei - ha a Bérbeadó méltányolható okból azokat el kívánja bontani - a Bérlőt terhelik.

Minden egyéb (állagsérelem nélkül elmozdítható) beruházást a Bérló a bérleti jogviszony megszűnéskor jogosult és köteles saját költségén elszállítani.

A Ptk. 95 §-a és a bérleti szerződés fenti pontja alapján Önkormányzatunk a Bérló által emelt kerítés Önkormányzat részére való átadását és a sídomb elszállítását kezdeményezte a bérleti díj megfizetése mellett.

A Képviselő-testület 2011. március 17-én tartott ülésén a Bp. XI. ker. 43584/5 hrsz-ú ingatlanra kötött bérleti szerződés Bérló részéről történő felmondását tárgyalta és a 97/2011. (III.17.) számú határozatában az alábbiak szerint döntött:

97/2011. (III. 17.) XI.ÖK határozat

A Képviselő-testület 23 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest XI. kerület, 43584/5 hrsz-ú 13 ha 5423 m² alapterületű ingatlanra kötött bérleti szerződésnek közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárul.

Felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a szerződés megszüntetéséhez szükséges nyilatkozatok megtételéről és kezdjen egyeztetéseket az állagsérelem nélkül elvihető, valamint a Bérló által átadandó beruházások feltételeiről.

Felkéri a Polgármestert, hogy a végleges szerződést – annak aláírását megelőzően – terjessze a Jogi Bizottság elé.

A Képviselő-testület ezen felhatalmazása alapján Újbuda Önkormányzata megbízásából dr. Szilágyi István ügyvéd a Bérlóval több ízben tárgyalást folytatott a bérleti szerződés megszüntetésének feltételeiről.

Az Önkormányzat által elvárt feltételek:

- a bérló a bérleti szerződés megszüntetéséig esedékes bérleti díjat megfizeti,
- az Önkormányzat számára az általa emelt kerítést átadja,
- a bérelt területen emelt sídombot elszállítja.

Ezzel szemben a bérló Római Vár Kft. képviseletében eljáró Perlaky Zsolt az alábbi feltételek teljesítését tudja vállalni likviditási problémákra hivatkozva :

- a Bérló a bérleti szerződés módosítása alapján 2011. március 1. napjától esedékes havi 1.000.000,- Ft bérleti díj megfizetése helyett 5 havi bérleti díj kifizetését vállalja,
- az Önkormányzat számára az általa emelt kerítést átadja,
- a bérelt területen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével emelt sídomb elszállítását nem tudja megoldani.

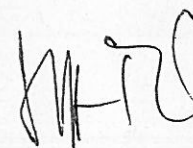
A sídomb jogerős építési engedéllyel rendelkezik, melynek kialakításához Bérlónek tulajdonosi hozzájárulása volt az Önkormányzattól. Amennyiben nem jön létre a szerződés megszüntetésével kapcsolatos egyezség és a Bérló marad az ingatlanon bérleti díjat nem fog fizetni és azt behajtani sem tudjuk rajta, mivel alacsony tőkével alakult projekt cégről van szó, ami különösebb erőfeszítés nélkül felszámolásba vihető. Mivel az ingatlant az Önkormányzat így nem tudja hasznosítani esetleg más számára bérbe adni, ezért a jogi képviseletet ellátó ügyvéd azt javasolja, hogy a sídomb elszállításától tekintsen el az Önkormányzat.

A Gazdasági Bizottság a 2011. október 4-én megtartott ülésén a 830/GB/2011.(X.4.) számú határozatában a Képviselő-testület számára a testületi előterjesztés I. határozati javaslatának elfogadását támogatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2011. október 6.

Tisztelettel:



dr. Hoffmann Tamás