

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/26/12/2017.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2017. november 22-i
ülése**

Tárgy: A Síréna Kft.-vel kötött albérleti szerződéssel kapcsolatos döntés, valamint tájékoztató az aktuális fejlesztésekről

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Lóczy Árpád
csoportvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 29/2005. (IV. 29.) Kt. számú határozatával döntött, az általa üzemeltetett sípályák üzemeltetésének és az önkormányzat tulajdonában lévő működtető vagyon, eszközök használatba adásáról, bérbeadásáról.

A sícentrum fejlesztését célzó pályázaton nyertes ENEFI Energiahatékonysági Nyrt. (cím: 1134 Budapest, Klapka utca 11.; jogelődjei: Regionális Fejlesztési Vállalat Zrt., 1118 Budapest, Szamadó u. 19., majd később E-Star Alternatív Nyrt. 1122 Budapest, Székács u. 29.) – a továbbiakban: Alapító társaság – által, a síkomplexum létrehozására és üzemeltetésére alapított albérlővel, a Sáréna Kft.-vel (korábban: alapításkor RFV Sípálya Kft., majd névváltozás miatt Nordica Skiarena Kft.) bérleti szerződést kötött az önkormányzat sípályák területére vonatkozó üzemeltetési jogának és eszközeinek használatai jogának átengedéséről.

A közöttünk 2006. szeptember 12-én létrejött háromoldalú albérlési szerződést 2008. november 27-én, 2012. március 23-án és 2013. április 18-án, összesen három ízben módosítottuk és az utolsó, 3. számú módosítás alkalmával megállapodtunk abban, hogy a módosításokkal egységes szerkezetben közjegyzői okiratba foglaljuk az albérlési szerződést.

Az albérlési szerződés 3. számú módosításában vállaltakat mind a Sáréna Kft., mind pedig az Alapító társasága több ponton is megszegte.

Mindettől függetlenül, a hosszú távú békés és kompromisszumos rendezés érdekében az önkormányzat három ízben, a Sáréna Kft.-re nézve méltányos feltételekkel, megküldte az egységes szerkezetbe foglalt albérlési szerződést.

A 2016. december 7-én megküldött megállapodás-tervezetre, 2017. május közepéig, semmilyen érdemi reagálás nem érkezett a Sáréna Kft.-től, amikor is Ebele Bálint ügyvezetővel Úrral történt személyes megbeszélést követően – figyelembe véve a kérést, hogy az Alapító társaság ki szeretne lépni az albérlési szerződésből –, megküldtük a kétoldalúra módosított egységes szerkezetű albérlési szerződést azzal, hogy azt a képviselő-testület 60/2017. (V. 24.) számú határozata alapján, 2017. június 15-ig van lehetőségem aláírni.

Erre a megállapodásra, jóval a határidő után, 2017. június 26-án és 2017. július 31-én, történt e-mail reagálás az ügyvezetés részéről, de konkrétan megfogalmazott módosító javaslat nélkül.

Az egyetlen konkrét észrevételként *„A társaság vagyonának biztosítékként való feltüntetését szintén nem tudjuk elfogadni, egyébként ez a banki viszonyokat figyelembe véve is elképzelhetetlen. – Ebele Bálint 2017. június 26-i e-mail”* mondatot tekinthetjük.

A képviselő-testület ezen észrevételt figyelembe véve – a 77/2017. (IX. 27.) határozatával – módosította a májusban elfogadott szerződéstervezetet, és felhatalmazta a polgármestert, hogy az így módosított egységes szerkezetű albérlési szerződést és a kiegészítő megállapodást, 2017. október 31-ig aláírja.

A szerződést a Sáréna Kft. 2017. október 4-én átvette, azonban a szerződéseket alá nem írták. Észrevételt is – az korábbiak ismeretében nem meglepő módon – csak 2017. november 14-én küldtek, amely egybeesett a fejlesztések engedélyezése tárgyában tartott HM helyszíni egyeztetéssel.

Fentebb már említettem, hogy az albérleti szerződés 3. számú módosításában vállaltakat mind a Sáréna Kft., mind pedig az Alapító társasága több ponton is megszegte. Nem kívánom részletezni, mert a képviselő-testület előtt jól ismert, hogy milyen körülmények előzték meg ezen 3. számú módosítást.

Az ENEFI Nyrt. felhatalmazásával kapott adatok alapján teljesen egyértelmű, hogy az alapító társaság az által vállalt iparüzési adó fizetési kötelezettségének nem tett eleget és az írásbeli tájékoztatást is elmulasztotta, amely alapján a kiesett iparüzési adót a Sáréna Kft.-nek bérleti díjként meg kellett volna fizetni az önkormányzatnak.

Mind az alapító társaság, mind pedig a Sáréna Kft. megszegte albérleti szerződés 3. számú módosításában szereplő 2./, 3./, 4./, és 6./ pontját is.

E szerződés 3./ pontja szerint:

„A Főbérő az E-Star Nyrt-től, a túlfizetés megszűnését követően, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően, a telephelyre előírt mértékű iparüzési adó megfizetésére tart csak igényt (ez jelenleg min. 10 %-os mérték).

A Főbérő, az Albérleti Szerződésben, az Albérő és alapító társasága által vállalt, az E-Star Nyrt-től kiesett iparüzési adó bérleti díjként történő megfizetésétől, e megállapodás teljesítése esetén, a továbbiakban lemond, ez a 2014-et megelőző időszakra is érvényes.

*Felek az e megállapodásban foglaltak, **pontos és maradéktalan teljesülése esetére**, az Albérleti Szerződés 9. pontját ennek megfelelően módosítják.”*

a 7./ pontja szerint:

*„Felek megállapodnak, hogy az 1./, a 2./, a 4./ és a 6./ pontban vállalt kötelezettségek **maradéktalan teljesülése esetére**, a hatályos Albérleti Szerződés 6. és 10. pontjában, a bérleti díj megfizetéséről szóló részeket, már a 2013/14-es síszezon elszámolásra vonatkozóan is, fix összegű bérleti díj megfizetésre módosítják ...”*

Tekintettel arra, hogy a Sáréna Kft. a fent hivatkozott feltételeket nem teljesítette maradéktalanul, az egységes szerkezetbe foglalt megállapodást sem írta alá, és együttműködési hajlandóságot sem mutat ezen vitás kérdések rendezésében, ezért javaslom, a képviselő-testület határozatban is mondja ki, hogy a 3. számú módosítás több pontjának végrehajtásában az albérő részéről szerződésszegés történt.

A képviselő-testület 2017. április 19-i rendkívüli ülésén tárgyalta az eplényi sípályák téli-nyári fejlesztési koncepcióját és a 46/2017. (IV. 19.) határozatban felkérte a polgármestert, hogy a fejlesztések megvalósításához szükséges tulajdonosi, vagyongazdálkodási és hatósági engedélyeket – a Sáréna Kft.-vel kötött és a képviselő-testület által már elfogadott, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt albérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának a megtörténtét, valamint a Kft. alapító társaságának a szerződésben vállalt kötelezettségének a teljesítését követően – beszeresse, illetve arra intézkedjen.

Ezt a képviselő-testület 60/2017. (V. 24.) határozatának 3. pontjával annyiban módosította, hogy *„A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott támogató nyilatkozat birtokában, az 1. pontban hivatkozott fejlesztések megvalósításához szükséges tulajdonosi, vagyongazdálkodási és hatósági engedélyeket beszeresse, illetve arra intézkedjen.”*

A Sáréna Kft. csak 2017. október 10-én adta át az utolsó dokumentumot is, amelyre a tulajdonosi és a vagyongazdálkodási hozzájárulás megkéréséhez még szükség volt.

A már általam előkészített kérelem dokumentációkat véglegesítettem, és még aznap, EPL/206/13/2017. számon, a tulajdonosi hozzájáruló kérelmet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezethez, EPL/206/14/2017. számon pedig a vagyongazdálkodási

hozzájárulási kérelmet a Honvédelmi Minisztérium Vagyonfelügyeleti Főosztály részére elsőbbséggel megküldtem.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a tulajdonosi hozzájárulását 2017. október 18-án megadta.

A vagyonkezelő Honvédelmi Minisztérium hozzájárulásához – a fent már hivatkozott helyszíni megbeszélésen elhangzottaknak megfelelően – a képviselő-testületnek, a főbérleti szerződés módosítását érintően, döntést kell még hoznia, azonban az ehhez szükséges dokumentumot, nyilatkozat mintát még nem kaptam kézhez, ezért erről most nem tudunk dönteni.

A **koncepcióban szereplő sípályafejlesztések** közül – a már 2013-ban engedélyezett – 7-es pálya bővítése és az új kétülékes libegő építése van folyamatban.

Folyamatosan tartok helyszíni bejárást a 7. pálya bővítésével kapcsolatos munkálatok ellenőrzése érdekében.

Alig több mint egy hete, sajnálattal és megdöbbenéssel tapasztaltam, hogy több, engedély nélküli építési tevékenységet végeztek, illetve végeznek a területen.

Mindez annak ellenére történt, illetve történik, hogy a Sáréna Kft. – az Albérleti Szerződés 5. pontja és a 3. számú módosítás 12. pontja szerint – építési, felújítási, átalakítási munkát, egyéb beruházást csak az önkormányzat által, a vagyonkezelőtől, ha szükséges a hatóságoktól, és az erdőterület szakkezelőjétől beszerzett előzetes írásbeli engedélyt követően végezhetne. Továbbá az önkormányzat által a Sáréna Kft. részére átadott engedélymásolatok birtokában, a munkák megkezdése előtt, helyszíni egyeztetést kellett volna összehívni. A helyszíni egyeztetésekről minden esetben kötelező a jelenléti ív felvétele és a jegyzőkönyv készítése is.

A fenti eljárási rendet a Sáréna Kft. súlyosan megszegte, ezért főbérleti szerződésben vállalt köteletségünkből fakadóan felszólítottam a Sáréna Kft.-t, hogy haladéktalanul hagyjon fel az engedély nélkül végzett tevékenységekkel.

Az engedély nélküli és szabálytalan építési tevékenységek kivizsgálása érdekében, a hatóság és az erdőterület szakkezelőjének a bevonásával, helyszíni szemlét kezdeményeztem.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megvitatni és a határozatot jóváhagyni szíveskedjen.

Eplény, 2017. november 17.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT
Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2017. (XI. 22.) határozata

a Sáréna Kft.-vel kötött albérleti szerződéssel kapcsolatosan

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „A Sáréna Kft.-vel kötött albérleti szerződéssel kapcsolatos döntés, valamint tájékoztató az aktuális fejlesztésekről” című napirend előterjesztését és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sáréna Kft.-vel, mint Albérlővel, 2013. április 18-án – az Albérleti Szerződésben vállalt kötelezettségek betartásával kapcsolatban, és az akkoriban kialakult vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében – kötött 3. számú Megállapodásban foglaltakat az Albérlő több alkalommal és több pontban (2./, 3./, 4./, 6./ és 12./) is megszegte, így a megállapodásban feltételül szabott maradéktalan teljesítés részükről elmaradt.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban hivatkozott szerződésszegés jogkövetkezményével kapcsolatban a Sáréna Kft.-vel szemben eljárjon. Így különösen a hatályos Albérleti Szerződésben foglaltaknak megfelelően, a bérleti díjra és az alapító társaságnak – a szerződésben vállaltakhoz képest – elmaradt iparűzési adó bérleti díjként történő megfizetésére vonatkozóan, a különbözet visszamenőleges elszámolására, a Sáréna Kft. felé intézkedjen.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Sáréna Kft.-t értesítse.
4. A képviselő-testület – a Sáréna Kft. albérleti szerződésben foglaltak többszöri súlyos megszegése miatt – 46/2017. (IV. 19.) határozatával támogatott „Eplényi fejlesztések 2017” című koncepciónak a további engedélyezési eljárási cselekményeivel kapcsolatban egy későbbi ülésen dönt.
5. Jelen határozat elfogadásával egyidejűleg a képviselő-testület 98/2016. (XI. 23.) határozata, a 46/2017. (IV. 19.) határozata 3. pontja és a 60/2017. (V. 24.) határozata hatályát veszti.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 2.-3. pontban: azonnal, illetve a szerződésszegés jogkövetkezményeinek érvényesítéséig, az elszámolás lezárásáig folyamatosan

4. pontban: 2018. április 30.

Eplény, 2017. november 22.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Mohos Gábor s.k.
jegyző