



Budapest Főváros XIV. Kerület

Zuglói Polgármesteri Hivatal

Jogi Főosztály

>>>1145 Budapest, Pétervárad u. 2.

Dr. Tiba Zsolt

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló jegyzője részére

Helyben

Tisztelt Jegyző Úr!

A Zugló-Városközpont beruházással kapcsolatban keletkezett szerződésekről, a feleket terhelő kötelezettségek és őket megillető jogok változásáról a jelenleg rendelkezésemre álló iratok alapján az alábbiakat állapítottam meg:

Bevezető 1. (cégtörténet)

Szerződő felek a 2006 és 2020 között megkötött szerződésekben:

- a) Echo Investment S. A.
- b) Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság » Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság » ZVK Development Korlátolt Felelősségű Társaság /a társaság tagjainak adatai: Echo Investment Spółka Akcyjna » MUNDO Shopping Center Development Korlátolt Felelősségű Társaság » Bayer Development Kft./
- c) BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- d) MUNDO Shopping Center Development Korlátolt Felelősségű Társaság » Bayer Development Kft. /2022. december 7-ig a BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság több ízben is tulajdonosa volt a Kft-nek/

Bevezető 2. (Pályázat)

2.1. Pályázati kiírás

A kiírás címe „Ötletpályázat Zugló Bosnyák téri Kerületközpontjának Kialakítására”. A tanulmányterv kiemelendő elemei a következők:

- a piaci funkció a fejlesztés koncepciójában megtartandó
- a sportfunkció kihelyezésével terület felszabadítása
- A, B, C és D jelű tervlapok, amelyek kijelölték pl. a 400-as P+R parkoló helyét, valamint egy 5000 m² nagyságú parkosított, egybefüggő, közhasznú tér helyét.
- a kiírás szándékoltan kisebb beépítési mutatókat tartalmazott, mint a területre vonatkozó, akkor hatályos településrendezési eszközök.
- a „FUNKCIÓK” felsorolás alatt a „nem kötelező javaslat” kitétel szerepel,
- a „FUNKCIÓK” között 7-12%-kal szerepel az „igazgatási és irodai rendeltetés”, 4-7 %-kal a „szolgáltatások”.

A tervpályázati kiírás szerint a tervezési feladat a tervezési programban megadott nagyságrendű funkciók elhelyezésére alkalmas épületek, létesítmények, valamint közterületek megtervezésével a kerületközpont - közösségi és környezeti alapértékekre épülő - egységes építészeti arculatának megfogalmazása.

A kiírás egyértelműen tartalmazta a kerületi polgármesteri hivatal épületének megtervezését (egészen a maximális négyzetméter és a hivatalban elhelyezni szükséges funkciók felsorolásáig), valamint három kategóriába sorolta a kerületközpont funkcióit:

a) meglévő, megtartandó funkciók:

élelmiszerpiac, irodai munkahely, oktatás, pénzügyi szolgáltatás, vallásgyakorlás, közcélú parkoló, rekreáció, közpark

b) telepítendő funkciók:

önkormányzati igazgatás, szaküzletek, élelmiszer nagyáruház, szolgáltatások, szórakoztató intézmények, kultúra-művelődés, vendéglátás, idegenforgalmi szálláshely, fórum/díszter, P+R 400

c) telepíthető funkciók: bérirodák, kollégium, lakás.

A tervpályázat kiírója Budapest-Zugló Önkormányzata, míg társkiírója Budapest Főváros Önkormányzata voltak.

2.2. RAS Építész Kft. pályázata

A pályázat rendelkezésünkre áll, így az egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan adásvételekor mi volt az a konkrét pályázat, minek továbbfejlesztését az eladó elvárta. Ugyancsak rendelkezésre áll a pályaművek bírálata.

A pályázatban foglaltak szerint a létesítmények funkcionális megoszlása:

Összes szintterület	91576,6	Elért	Határérték
Funkció- épületegység	m2	%	%
Igazgatás, iroda			
Önkormányzati épületek	9472,4		
Lakóterület -platósztint	1689,2		
Piac	740		
Bevásárlóközpont	450		
Összesen	12351,6	13%	7 -12%
Szállásférőhely			
Hotel	4220		
Összesen	4220	5%	0 - 5%
Szolgáltatások			
TV stúdió	801,7		
Süllyesztett tér	480		
Lakóterület-plató alatt	521,1		
Bevásárlóközpont	955		

Összesen	2757,8	3%	4- 7%
Vendéglátás			
Bevásárlóközpont	1265		
Hotel	4005		
Összesen	5270	6%	3 - 5%
Kereskedelem I.			
Piac	13935		
Összesen	13935	15%	12 - 18%
Kereskedelem II.			
Bevásárlóközpont			
Összesen	24775	27%	25 - 30%
Szórakoztatás, kultúra			
Bevásárlóközpont	8065		
Összesen	8065	9%	10 - 15%
Rekreáció, egészségmegőrzés			
Bevásárlóközpont	1910		
Lakóterület –plató szint	844,6		
Összesen	2754,6	3%	3 - 5%
Lakórendeltetés			
Lakóterület	17447,6		

Összesen	17447,6	19%	0 - 15%
----------	---------	-----	---------

I. 2006

1. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: KT) 2006. március 24-i ülésén döntött arról, hogy ismételten nyílt pályázatot ír ki „Zuglói Kerületközpont Bosnyák tér Városépítési és Építészeti Meghívásos Tervezési Ötletpályázat” első helyezett (RAS Építész Kft., a továbbiakban: RAS Kft.) pályázata felhasználásával, továbbtervezésével - intézményi (igazgatási), kereskedelmi és szolgáltató, lakó-, valamint közösségi funkciókat magában foglaló Kerületközpont, fővárosi jelentőségű alközpont létrehozása Budapest XIV., Bosnyák téren, önkormányzati ingatlan értékesítésével” címmel (az első pályázat eredménytelen lett, az erről szóló KT határozat a 2006. március 21-i KT ülésen született).

A részletes pályázati kiírás tartalmazta, hogy a Vevő vállalja

- „A terület beépítéséhez szükséges területen kívüli (külső) közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) esetleges bővítése saját költségére,*
- A terület beépítéséhez szükséges, a területen belüli közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) kiépítése, költségeinek fizetése, a megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítása, biztosíttatása,*
- A terület beépítéséhez szükséges belső úthálózat és kellékei (járda, térburkolat; vízelvezető, térvilágítás, stb.) kiépítése saját költségére; a megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítása, biztosíttatása,*
- A terület beépítéséhez, a beruházás megvalósításához - Felek által előzetesen egyeztetetten - szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeinek átvállalása,”*

(Ugyanezt az adásvételi szerződés is tartalmazta annak 2015. július 2-i módosításáig.)

A részletes pályázati kiírás emellett azt a feltételt is tartalmazta, mely szerint pályázatot kizárólag az ingatlan megvásárlása és a pályázati célban foglaltaknak megfelelő hasznosítása céljából lehet benyújtani, a vételár megfizetése ellenében. Alternatív ajánlatot a Kiíró nem fogad el.

2. A KT 2006. június 2. napján tartott rendkívüli ülésén hozott döntést arról, hogy eredményesnek nyilvánítja a „Kerületközpont (fővárosi jelentőségű alközpont) létrehozására” irányuló pályázati eljárást, és az adásvételi szerződést (a továbbiakban: AVSZ) a pályázó Echo Investment SA-val (a továbbiakban: Echo S. A.) köti meg.

3. A beérkezett pályázatok elbírálására létrehozott Értékelő Bizottság 2006. május 30. napján megtartott ülésén tisztázó kérdéseket tett fel az Echo S. A. pályázónak. A kérdésekre adott válaszból

kiderül, hogy a pályázó csatolt a pályázathoz egy építészeti koncepciót, aminek egyes részleteit a válasz ismertette is. A válaszhoz csatoltak 8 db részletes funkcionális vázrajzot is.

4. 2006. szeptember 7-i keltezéssel Karsai Károly kerületi főépítész levelet intézett az Echo S. A-hoz, amelyben a RAS Kft. pályázatának műszaki paramétereit küldte meg funkcionális egységenként lebontva a beruházónak. Már ekkor jelezte az Echo S. A-nak, hogy a megküldött látványtervek nem felelnek meg az Önkormányzat elképzeléseinek, mert a közigazgatási épület a távol került a Nagy Lajos király útja – Thököly út kereszteződésétől.

Összegzés:

A KT döntés alapján a felek által 2006. június 12. napján megkötött adásvételi szerződés melléklete volt az Echo S. A. által benyújtott pályázat.

A „felhasználás, továbbtervezés” keretei az adásvételi szerződés megkötésekor nem voltak tisztázottak, legalábbis részletes tervek szintjén biztosan nem, ezért merülhetett fel a 2006. június 2-i KT ülésen az az aggály, mely szerint nincs elegendő biztosíték arra, hogy az épüljön fel, ami az ötletpályázaton nyertes tervnek megfelel. Megjegyzem, hogy a pályázatról szóló értékelési jegyzőkönyv tartalmazza azt a megállapítást, mely szerint a benyújtott ajánlat a kiírásnak megfelelően olyan építészeti beépítési javaslatot tartalmaz, amely a korábbi tervpályázat alapvető építészeti elemeit megtartja és jól fejleszti tovább. Eszerint a RAS Kft. tervei és a benyújtott pályázat közötti eltérések ismertek, felismertek és elfogadottak voltak a KT előtt a pályázatról történő döntés időpontjában.

Az Ötletpályázat és a telek értékesítéséről szóló pályázati kiírás egy telekről szólt, amelyből az építési telek (telkek) összterülete az ötlet pályázati kiírás szerint: max. 53.000 m².

A 2006. június 2-i KT-n az is felmerült kérdésként, hogy „a pályázatból nem volt egyértelmű, hogy az un. önkormányzati komplexummal mi lesz. Visszabérlik, megvásárolják?”. Eszerint azt sem tisztázták előzetesen, hogy az Echo S. A. által megvásárolt, és később az önkormányzati intézményeknek helyet adó ingatlannak mi lesz a jogi sorsa az építkezést követően.

II. 2007

1. A KT 2007. január 18. napján tartott rendkívüli ülésén tárgyalta az AVSZ módosításáról és kiegészítéséről. Az előterjesztés melléklete volt a Szilágyi Ügyvédi Iroda, valamint a dr. Kárpáti Katalin ügyvéd által adott, a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kérésére készült jogi vélemény.

A jogi vélemény kérésének elsődleges oka az volt, hogy az Echo S. A. jelezte, hogy az általa létrehozott Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságra (a továbbiakban: Echo Kft.) kívánja engedményezni az AVSZ-ből eredő jogait, a kötelezettségeit az Echo Kft. átvállalná, és ehhez az Echo S. A. kezességvállalása társulna. A jogügyletnek az AVSZ-t ellenjegyző ügyvéd, dr. Kárpáti Katalin szerint nem voltak meg a jogszabályi feltételei, míg dr. Ősi Zsolt István, az Echo S. A. ügyvédje ezzel ellentétes véleményt adott. Az ellentmondásra figyelemmel kérte az Önkormányzat a Szlávnits Ügyvédi Iroda véleményét.

A jogi vélemény nem látta akadályát sem jogi, sem az Önkormányzat gazdasági érdekei szempontjából az engedményezésnek és a tartozásátvállalásnak.

Dr. Kárpáti Katalin véleménye az AVSZ alapján adott időpontban a feleket még terhelő kötelezettségeket részletezte.

A KT ülés jegyzőkönyve szerint a módosítás és kiegészítés olyan mennyiségű biztosítékot tartalmaz az AVSZ-szel együtt, ami már egyértelműen garantálja, hogy az és akkor épüljön meg, amit és amikor az Önkormányzat vár. Ilyen garancia a visszavásárlási jog, és a kötbér, amiket az AVSZ 2015 és 2018. évi módosításai hatályon kívül helyeztek, illetve megállapították azok megszűnését (visszavásárlási jog).

A KT ülésen elfogadták az AVSZ módosítását és kiegészítését tartalmazó szerződés tervezetét.

2. Az Echo S. A. és az Önkormányzat 2007. január 12. napján telekalakítási megállapodást kötött. Ennek szükségessége már az AVSZ megkötésekor ismert volt. A telekalakítással létrejött 67.738 m² alapterületű, 31267/118 hrsz. alatti ingatlan felelt meg az adásvétel tárgyának.

3. 2007. január 30. napján a beruházó elvileg tartott egy prezentációt a KT-nak, azonban erről csak a nagyon rövid jegyzőkönyv áll rendelkezésre, maga a prezentáció azonosíthatóan nem.

4. 2007. június 27. napján az Önkormányzat képviselői és az Echo Kft. képviselői értekezletet tartottak a beruházással kapcsolatban. Ez alkalommal az Önkormányzat képviselői megtekintették a tervdokumentációt, és azt engedélyezésre/véleményezésre alkalmasnak tartották. Az értekezletről készült emlékeztető mellékletet nem tartalmaz, így nem állapítható meg, pontosan melyik, illetve milyen tartalmú tervdokumentációt ismerhettek meg az Önkormányzat képviselői.

5. 2007. július 16. napján Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala Főépítész Irodája, Fővárosi Tervtanácsa a XIV. kerületi Tervtanáccsal közös, 21/649/2007 számú állásfoglalásával a XIV. kerület Bosnyák térre tervezett „Mundo-Zugló Kerületközpont” épületegyüttes elvi építési engedélyezése tárgyában azt az állásfoglalást hozta, hogy „a tervtanács az ülésen elhangzottak és az opponens véleményében foglaltak figyelembe vételével a bemutatott terv koncepcionális újragondolását javasolva a bemutatott tervet engedélyezésre nem ajánlja”.

Az állásfoglalás az előzmények ismertetése körében leírja, hogy „az építészeti koncepcióterv elkészítésére a megbízást a pályázat nyertese kapta, tervezés során azonban megromlott a viszony a

tervező és beruházó között, majd a jogviszony rendezését követően a beruházó jelen terv készítőjét bízta meg a tervezési feladattal” (a felelős tervező Hartvig Lajos).

A szövegkörnyezet arra utal, hogy a „pályázat nyertese” alatt az állásfoglalást készítő a RAS Kft-t értették. Eszerint a RAS Kft. és az Echo S. A. között volt kapcsolat, és a Hartvig Lajos által jegyzett építész iroda csak ennek a kapcsolatnak a megromlása után került a képbe. Ez felveti a kérdést, hogy a több önkormányzati dokumentumban megjelenő azon állítás, mely szerint az Echo S A. nem a RAS Kft-t bízta meg a tervek elkészítésével, helytálló-e.

6. 2007. november 7. napján a Központi Építészeti-Műszaki Tervtanács és a Fővárosi Tervtanács összevont ülésén vizsgálta a Budapest, XIV. kerület, Bosnyák tér, Csömöri út, Rákospatak utca, Bosnyák utca által határolt tömb, MUNDO – Zugló kerületközpont épületegyüttesének elvi építési engedélyezési tervét. A 44/2007. sz. állásfoglalás szerint a tervezett épületek léptékrendjükkel illeszkednek a meglévő épületek alkotta városképhez. A Tervtanács tett néhány módosítási javaslatot a tervekhez (többek között javasolta az önkormányzati épület elhelyezésének felülvizsgálatát), de végső soron a tervet a javaslatok figyelembe vételével engedélyezésre ajánlotta.

7. Az Önkormányzat 2007. novemberében mérte fel a Polgármesteri Hivatal egyes osztályainak helyigényét egy esetlegesen megépülő új hivatali épületbe.

8. A Bánáti + Hartvig Kft. 2007. július 31-i dátumú engedélyezési terve az iratok között megtalálható, a tervre azonban az építési engedélyt a Beruházó nem kapta meg.

Összegzés:

Az Önkormányzat hozzájárult az engedményezéshez és tartozásátvállaláshoz, és az AVSZ módosításával és kiegészítésével az akkori álláspont szerint előnyösebb pozícióba került, több biztosítékot kapott, mint az eredeti AVSZ-ben.

III. 2008

1. 2008. január 31. napján az Önkormányzat képviselők részvételével egyeztetést tartott a „Zuglói nagyberuházásokról”. A megbeszélésen napirendi pont volt többek között a Polgármesteri Hivatal új ingatlanban való elhelyezésére vonatkozó lehetőség vizsgálata, ezen belül pl. egyeztetés közfeladatot ellátó más szervekkel az esetleges közös elhelyezésről (p. Rendőrség), az önkormányzati funkciók helyszínén a környező infrastruktúra megfelelőségének vizsgálata, a feladatellátáshoz szükséges intézményi paraméterek vizsgálata stb. Emellett felmerült egy, az új városközpontban elhelyezendő járóbeteg-rendelő lehetőségének vizsgálata is.

2. A KT 2008. február 19. napján tartott ülésén tárgyalta a „Tájékoztató a kerületi nagyberuházások helyzetéről és a 2008. évi feladatokról” című előterjesztést. A nagyberuházások egyike a MUNDO-Zugló Kerületközpont volt. Az ülésen elhangzott többek között, hogy a frakcióvezetőkkel folyamatban lévő tárgyalássorozat remélhetően a Polgármesteri Hivatal elhelyezésére irányuló megegyezéshez vezet majd, valamint rendezni kell a sportpályák ügyét is (2006-tól, az AVSZ aláírásától kezdődően gondot jelentett az értékesített ingatlanon fekvő tanuszoda és sportpályák pótlásának kérdése, amire az évek során több elképzelés is napvilágot látott.) Végül a KT az ügyben döntést nem hozott.

3. 2008. március 17. napján dr. Weinek Leonárd polgármester azzal kereste meg levélben az Echo Kft-t, hogy az építési engedély iránti kérelmük elutasításra került, és érdeklődik, hogy mikorra várható olyan új kérelem benyújtása, ami az építésügyi előírásoknak és tervtanácsi ajánlásoknak megfelel. Válaszában az Echo Kft. előadta, hogy álláspontjuk szerint a projekt nem szenvedett késedelmet, a szerződéses határidők továbbra is betarthatók, és mindent megtesznek annak érdekében, hogy az Önkormányzat által a közfeladatok ellátására a pályázatban előírt funkciókat a tervekben megjelenítsék.

4. 2008. június 4. napján dr. Deák Erzsébet jegyző állásfoglalást kért a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivaltól abban a kérdésben, hogy az Echo Kft. által benyújtott elvi építési engedélyezési, valamint elvi telekalakítási engedélyezési eljárásban Zugló eljárhat-e, vagy más hatóság kijelölését kell kérnie. A megkeresésben többek között az is szerepel, hogy Zugló Önkormányzata „jelenleg is vizsgálja annak lehetőségét és célszerűségét, hogy egyes önkormányzati funkciókat (pl. Városházas, Egészség központ) a létrejövő városközpont épületegyüttesbe helyezzen át oly módon, hogy a szükséges területet bérbevétel útján biztosítsa.” Megjegyzem, hogy az ingatlan értékesítése óta két év telt el ekkor, és a Városháza sorsa, a Városközpontba telepíteni kíván közösségi funkciók még mindig tisztázatlanok voltak.

5. 2008. június 24. napján a KT ülésén tárgyalta a „Kerületközpont területének birtokbaadása” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés célja a tanuszoda pótlásának megszervezése, azaz minden, az adott területrész birtokba adását akadályozó tényező megfelelő rendezése volt. A KT végül a feladatra szakmai előkészítő bizottságot hozott létre.

6. 2008. július 29. napján a KT ülésén tárgyalta a KT „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kapcsolódó Telekmegosztásra, Ingatlan Birtokbaadására, Kiürítésére és Ingatlan Adásvételi Szerződés Kiegészítésére vonatkozó Szerződés” tárgyú előterjesztést.

Az ülés jegyzőkönyvéből kiderül, hogy a KT számára ismertté vált, hogy a beruházó nem a RAS Építész Kft-vel, az Önkormányzat ötletpályázatának nyertesével kötött szerződést a tervezésre, ami egyes képviselői vélemények szerint olyan szerződésszegés volt, ami kötbérfizetési kötelezettséget vont maga után. Kérdésként merült fel az is, hogy „Tud-e arról valaki, valamit, hogy mikor, mit és pontosan hol kívánnak a Bosnyák téren építeni,”, valamint az az aggály is megfogalmazódott, hogy

az AVSZ kevés biztosítékot tartalmazott annak érdekében, hogy a területen valóban az Önkormányzat által elvárt beruházás jöjjön létre. Az első terveket nem is fogadta el sem a főváros, sem Zugló, azonban a módosított terveket már igen (hogy mi volt a benyújtott és miben állt a módosítás, az a jegyzőkönyvből nem derül ki). A KT ülésen elhangzott polgármesteri felszólalás szerint az elfogadott terv „karakterében megfelel” a tervpályázat anyagának, ezért fogadták végül el. (A polgármesteri utalás itt vélhetően a 2008. június 12-i tervtanácsai állásfoglalásra vonatkozik, amire lentebb még történik utalás, és ami elfogadásra javasolta az építési engedélyezési tervet.)

A KT ülésen elfogadták a telekmegosztásra, ingatlan birtokba adására, kiürítésére és ingatlan adásvételi szerződés kiegészítésére vonatkozó szerződést.

A szerződésben rögzítették a felek, hogy a 31267/118. hrsz-ú ingatlan megosztásra kerül, és létrejön belőle a 31267/132., 133., 134. és 135. hrsz. alatti ingatlan.

A KT ülésnek napján a Hivatal épületében értekezletet tartottak az Önkormányzat, a XI. kerületi Önkormányzat (mint építéshatóság) és az Echo Kft. képviselői. Az értekezleten Hartvig Lajos bemutatta a koncepciótervet. Az emlékeztető szerint mindkét Önkormányzat képviselői megerősítették, hogy az engedélytervek összhangban állnak a kerületi szabályozási tervvel.

7. A KT 2008. szeptember 2-i rendkívüli ülésén tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kötődő Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás előkészítéséhez kapcsolódó előszerződés” tárgyú napirendi pontot. Az előterjesztés szerint az Echo Kft. köteles a terület beépítéséhez, a beruházás megvalósításához – az Önkormányzat és az Echo Kft. által előzetesen egyeztetetten – szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztési költségek viselésére. A részletes szabályozás érdekében az Önkormányzat és az Echo Kft. 2008. október 31. napjáig Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodást kíván kötni. Ennek eredményes előkészítéséhez szükséges az előszerződés, ami tételesen áttekinti a MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt kapcsán megvalósítandó közérdekű építési beruházásokat. Az előszerződés tervezet tartalmazza a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás kiemelt peremfeltételeit, s ezáltal biztosítja a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás eredményes kidolgozásának szakmai hátterét.

Az előterjesztés mellékletének függeléke volt „A közérdekű építési beruházások tervezett műszaki tartalmát azonosító térkép”. Maga a melléklet „A közérdekű építési beruházások tervezett műszaki tartalma” címet viseli, és egy 6. pontból álló beruházási listát tartalmaz. A lista kifejezetten az értékesített ingatlant körül vevő, ahhoz vezető utcák és a közművek felújítását, áttervezését tartalmazza.

Az előszerződés, amit a KT elfogadott, tartalmazza, hogy a mintegy nettó 1.7 milliárd forint értékűre becsült közérdekű beruházások teljesítését a beruházó vállalja, míg az Önkormányzat a közérdekű építési beruházások értékéből maximum bruttó 500.000.000 Ft összegű, az Önkormányzat feladatkörébe tartozó közcélú beruházást vállal. A felek egyértelműen rögzítették, hogy a mellékletben szereplő beruházások köréből kerül ki az Önkormányzat által megvalósítandó

beruházások köre, amit részletesen majd a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás szabályoz.

A KT ülésen elhangzott, hogy ezzel az előszerződéssel rosszabb pozícióba kerül az önkormányzat, mint az AVSZ-szel volt, mert az AVSZ valamennyi, indokolt közcélú fejlesztést a vevő által megvalósítandóként szabályozott, az előszerződés szerint pedig 500.000.000 Ft ebből az Önkormányzatot terheli.

Ugyancsak a 2008. szeptember 2-i KT ülésen tárgyalta a testület a „Budapest-Zugló Képviselő-testületének a parkolásról és az építtetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről szóló 15/2002. (IV. 26.) sz. rendeletének módosítása” tárgyú előterjesztést. A rendeletmódosítást az Echo Kft. kezdeményezte, célja az volt, hogy a beruházás területén a gépjármű-elhelyezési kötelezettség mértékét 40%-kal csökkentsék, és a kötelezettség saját telken belüli kialakítással, vagy 400 m-n belül parkolóházban legyen teljesíthető. Az előterjesztést a KT elfogadta, annak ellenére, hogy a Budapest-Zugló Képviselő-testületének 15/2002.(IV.26.) sz. rendelete a parkolásról és az építtetők gépjármű-elhelyezési kötelezettségéről 2005. október 1. óta nem volt hatályban.

8. A KT 2008. október 21-i ülésén meghosszabbította a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás képviselő-testület elé elfogadásra történő benyújtásának korábban megállapított határidejét.

9. A KT 2008. november 18-i ülésén tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kötődő Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés szerint a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodásban (a továbbiakban Megállapodás2008) részben módosították az előszerződésben meghatározott kereteket, egyúttal az Önkormányzat által elvégzendő közérdekű építési beruházás tervezett műszaki tartalmát lehatárolták, azonban a műszaki tartalom végleges meghatározását csak a kapcsolódó közbeszerzési eljárások teljes körű sikeres lebonyolítása után tartották lehetségesnek a felek (közbeszerzési eljárás kiírására azonban nem került sor).

A KT az előterjesztést elfogadta, a felek 2008. november 21. és december 8. napján aláírták a megállapodást.

A Megállapodás2008 a közérdekű fejlesztések költségvállalásáról az alábbiak szerint rendelkezett:

A Beruházó köteles a terület beépítéséhez szükséges területen kívüli közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) esetleges bővítésére saját költségére, továbbá köteles a területen belüli közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) kiépítésére, költségeinek megfizetésére, a megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítására, biztosíttatására. Ugyancsak a Beruházó köteles a terület beépítéséhez, a beruházás megvalósításához szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeinek átvállalására, és köteles a terület beépítéséhez szükséges belső úthálózat és kellékei (járda, térburkolat, vízelvezető, térvilágítás, stb.) kiépítésére saját költségére, a

megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítására, biztosíttatására. Az 1. mellékletben szereplő közérdekű fejlesztési beruházások összesített nettó értéke 1.900.000.000 Ft volt. A 3. melléklet azokat a beruházásokat sorolta fel, amelyeket az 1. mellékletben foglaltak közül az Önkormányzat vállalt megvalósítani, nettó 500.000.000 Ft. értékben.

A beruházások értéke az előszerződésben foglaltakhoz képest emelkedett, összértékét tekintve nettó 1.700.000.000 Ft + ÁFA-áról nettó 1.900.000.000 Ft +ÁFÁ-ra, míg az Önkormányzat vállalása br. 500.000.000 Ft-ról nettó 500.000.000 Ft-ra emelkedett. A beruházások listája kettő elemmel bővült az előszerződés mellékletéhez képest (új utcai lámpa a Telepes utcánál és a Szugló utcai híd kiszélesítése).

A Megállapodás 2008 ezen kívül tartalmazta azt is, hogy a befektetői beruházások teljes egészében részét képezik az AVSZ-ben, illetve annak módosításában vállalt beruházásoknak, így a nem szerződészerű teljesítésre vonatkozó rendelkezések és jogkövetkezmények ezekre a beruházásokra is alkalmazandók.

Az ún. 400 P+R parkoló a felek közötti szerződéses jogviszonyban írásban először a Megállapodás 2008-ban jelenik meg (de a RAS Építész Kft. pályázata tartalmazta, és az adásvételi szerződés visszautal a pályázatra). Eszerint a parkolónak a MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt első szakaszában kellett volna megvalósulnia, az üzemeltetésről és használatról a feleknek később külön szerződést kellett volna kötniük.

10. 2008. november 28. napján az Önkormányzat arról tájékoztatta az Echo Kft-t, hogy a tervek KT-nak történt bemutatása óta eltelt időben problémák merültek fel a Városházaközpont fejlesztését illetően (arra a levél nem tér ki, hogy pontosan mikor volt az a prezentáció, amihez képest a helyzet kedvezőtlenül változott). Erre figyelemmel azt kérte dr. Weinek Leonárd polgármester, hogy az Echo Kft. készítsen olyan összehasonlítást, ami bemutatja az eredeti tervpályázat és az Echo Kft. adott időpontbeli tervei közötti különbségeket. Ehhez a levél a tervpályázat lényeges számadatait is megadta.

11. Az 5. pont szerinti levélre 2008. december 9. napján az a válasz érkezett az Echo Kft-től, hogy az AVSZ és annak mellékleteiben foglalt következményeknek eleget téve a koncepció kidolgozása folyamán mind a RAS Kft. általános építészeti koncepcióit, mind a saját ajánlatukban foglaltakat betartották. A Kerületközpont egyebek között magába foglal majd egy irodaparkot, aminek kivitelezését több szakaszban tervezik, és amelyben „örömmel biztosítanának helyet a Városháza funkcióinak”. A levél azt is tartalmazza, hogy az Echo Kft. szerint önmagában a RAS Kft. koncepcióját nem lehet a beruházás egyetlen alapjának tekinteni, mert a saját ajánlatuknak, az önkormányzati képviselőknek, a KSZT-nek és az Országos Tervtanács szakértőinek is meg kell felelniük.

12. A KT 2008. december 16-i ülésén tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekthez kötődő, illetve a 2006. június 12. napján Budapest-Zugló Önkormányzata és az Echo S.A. (jogutódja

Echo Kft.) között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatos képviselő-testületi döntések” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés szerint Budapest-Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete frakciói dr. Weinek Leonard polgármester úr kezdeményezésére 2008. október 20-án közös politikai nyilatkozatot fogadtak el, melyben megállapítást nyert, hogy az Echo Kft. által benyújtott tervek nem felelnek meg az Önkormányzat elképzeléseinek. Az előterjesztés melléklete volt egy, a Zugló Polgármesteri Hivatal Építésügyi Hatósági Osztálya által 2008. november 20. napja előtt készített összehasonlító táblázat, ami „alátámasztotta azon gyanút, miszerint az ECHO Investment Kft által benyújtott tervek a szerződés mellékleteként csatolt *RAS Kft. által tervezett városközpontnál nagyjából egy háromszor nagyobb, közösségi funkciókat nem tartalmazó pláza terveit* tartalmazzák úgy, hogy közben a zöldfelület mértékét 17.000 m²-ről 6800 m²-re csökkenti. Továbbá megfogalmazódott az a gyanú, azzal, hogy ECHO Investment Kft. a RAS Kft. terveitől nagyságrendekkel eltérő tervet akar megvalósítani, szerződést szeg.”

Az előterjesztés elsődlegesen azt célozta, hogy az Önkormányzat kössön egy újabb megállapodást az Echo Kft-vel, melyben az kötelezettséget vállal a közösségi funkciókat is tartalmazó Kerületközpont megépítésére, visszatérve egyúttal az adásvételi szerződés mellékletében meghatározott beépítési paraméterekhez. (Az adásvételi szerződés melléklete volt a pályázati kiírás és a beruházó által benyújtott pályázat.)

Az előterjesztéshez kapcsolódott egy aláírással el nem látott feljegyzés is, amit elvileg dr. Jaczkovics László Gábor ügyvéd jegyzett. A feljegyzés szerint a Beruházó által 2008. április 26-án benyújtott elvi építési engedély iránti kérelem mellékletét képező tervek jelentős mértékben eltértek a RAS Kft. terveitől. A terveket az illetékes tervtanács (azaz a Központi Építészeti-Műszaki Tervtanács és a Fővárosi Tervtanács együttes ülése) 2008. június 12. napján jóváhagyta. A terveknek az eredetitől való jelentős eltérése a feljegyzés szerint súlyos szerződésszegést jelentett, egyúttal kárt okozott az Önkormányzatnak, hiszen ha az Önkormányzat az ingatlan értékesítésekor a RAS Kft. terveiben foglaltaknál jóval nagyobb mértékű beépítéssel számolt volna, úgy ez az ingatlan vételárát is jelentősen megnövelte volna.

A tervtanács 82/2008. számú állásfoglalása egyébként kifejezetten tartalmazza, hogy az elfogadott terven a Polgármesteri Hivatal épületének elhelyezésével az Önkormányzat egyetért.

Az előterjesztés megtárgyalását a KT legkésőbb a 2009. februári rendes üléséig elnapolta, azonban 2009. február 24. napján a napirendi pont tárgyalása közben a KT határozatképtelenné vált, így a vita lezárására és szavazásra már nem került sor.

Összegzés:

A 2008. július 29-i KT ülésen hivatkozott tervek egyes részei megvannak (egy 2008-as tervdokumentáció kivonata), de annak teljességéről nincs információm.

A 2008-ban aláírt szerződések alapján szembetűnik, hogy a felek közötti szerződésekben elkezdett nagyobb hangsúlyt kapni a közérdekű beruházások köre, ami alatt a felek a közutak, közművek felújítását értették, és kisebb hangsúlyt kapott, hogy a beruházó mit épít a saját ingatlanán. A 627/2006. (03.24.) számú KT határozattal meghirdetett, és az Echo S. A. által megnyert pályázat célja intézményi (igazgatási), kereskedelmi és szolgáltató, lakó-, valamint közösségi funkciókat magában foglaló kerületközpont létrehozása volt, mint elsődleges cél, a közérdekű beruházások csak mint másodlagos cél jelentek meg, a hangsúly azonban eltolódott ezen beruházások irányába.

Ugyanakkor a KT üléseken felmerült, hogy a tervek eltérnek az Önkormányzat eredeti elképzeléseitől. Erre utal a 2008. december 16-i KT ülésre benyújtott előterjesztés is, valamint az előterjesztés által hivatkozott politikai nyilatkozat. A politikai nyilatkozat tartalmának ugyanakkor ellentmond a 2008. július 29-i KT ülésen elhangzott polgármesteri nyilatkozat, mely szerint a Beruházó által benyújtott első terveket „nem fogadta el sem a főváros, sem Zugló, azonban a módosított terveket már igen”, és a terv „karakterében megfelel” a tervpályázat anyagának. Ez a testületi ülés hónapokkal előzte meg a politikai nyilatkozatot, és az elfogadásról szól, pont ellentétesen a nyilatkozat tartalmával. Egyúttal azonban az is tény, hogy a politikai nyilatkozat maga is meglehetősen „puhán” fogalmazott, feladatként csak azt határozta meg a tervek közötti eltérést megállapítva, hogy az Önkormányzat folytassa le a szükséges egyeztetéseket a fejlesztővel az elfogadható feltételek közös kialakításáról.

Ezt az időszakot megítélésem szerint az Önkormányzat határozatlansága jellemzi, sem saját elképzeléseit, sem az ismert tervekhez való viszonyulását nem tudta következetesen megfogalmazni és képviselni, és nem tudott álláspontjának megfelelően, az AVSZ-ben nyújtott biztosítékokkal élve fellépni a beruházóval szemben (a rendelkezésemre álló okiratok alapján a szándék sem volt meg erre).

IV. 2009

1. A KT 2009. március 5. napján tartott rendkívüli ülésén tárgyalta ismét „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekthez kötődő, illetve a 2006. június 12. napján Budapest-Zugló Önkormányzata és az ECHO Investment S.A. (jogutódja ECHO Investment Kft.) között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatos képviselő-testületi döntések” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés a 2008. december 16-i ülésre benyújtott anyaghoz képest tartalmazott egy módosítást, amely szerint az Echo Kft.-vel olyan tartalmú megállapodást kell kötni, melyben a cég vállalja, hogy a Projekt meg fog felelni a KT részére 2007. január 30-án tartott prezentációnak, oly módon, hogy a Projekt az AVSZ mellékletében felvázolt beépítési paramétereket 25%-nál nagyobb mértékben nem haladja meg, a zöldfelületi hányad esetében a maximális engedélyezett eltérés 10% lehet.

Az ismételt előterjesztéshez kapcsolódott egy 2009. február 9. napjára keltezett, alá nem írt, Kiss Mátyás építész-mérnök, igazságügyi szakértő által jegyzett vélemény, amelynek lényege, hogy az eladáskor az ingatlan vételárának meghatározásánál figyelembe kell venni az ingatlan beépíthetőségét is. Ha az Önkormányzat a RAS Kft. tervében foglalt beépítettséget jelentősen meghaladó új tervet elfogadja, akkor ezt célszerű úgy tennie, hogy a vevő egészítse ki az ingatlan értéknövekedésére tekintettel a vételárat. A vélemény tájékoztató jelleggel megállapítja, hogy a forgalmi értéket az új beépítettség mellett nettó 6.828.000 Ft-ban kellene megállapítani.

Az előterjesztésben megfogalmazott határozati javaslatokat a KT nem fogadta el.

2. A KT 2009. március 31. napján tartott ülésén tárgyalta a „Beszámoló a Mundo Zugló kerületközponttal kapcsolatban folytatott tárgyalásokról” tárgyú napirendi pontot. Az előterjesztés célja az volt, hogy a polgármester a 2007. április 7-i ülésen tájékoztassa a KT-t a befektetőkkel folytatott tárgyalásokról.

Az előterjesztés melléklete egy, a Zuglói Polgármesteri Hivatal által 2009. március 30-án kiadott sajtóközlemény volt, amiben dr. Weinek Leonárd polgármester arról tájékoztatta a közvéleményt, hogy rendkívüli KT ülés összehívását kezdeményezi, mert a KT-n belül növekvő feszültséget okoz, hogy az Echo Kft. nem a RAS Kft. terveit kívánja megvalósítani, hanem plázát készül építeni az ingatlanra. A közlemény utal a 2008. szeptember 2. napján megszavazott parkolóhely csökkentésre, felvetve annak átgondolását, figyelemmel a korábbinál jóval nagyobb, tervezett beépítésre (emlékeztetőül: a parkolóhelyek csökkentéséről hozott rendeletmódosítás ténylegesen nem léphetett hatályba, mert a módosítás időpontjában az alaprendelet sem volt már hatályos...)

3. A KT a 2009. március 31. napján hozott döntés ellenére 2009. április 7. napján nem tartott rendkívüli ülést. A következő ülés 2009. április 28. napján határozatképtelen volt, ezt követően a KT 2009. április 30. napján tartott ülést.

Ez alkalommal a KT tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekthez kötődő, illetve a 2006. június 12. napján Budapest-Zugló Önkormányzata és az ECHO Investment S.A. (jogutódja ECHO Investment Kft.) között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatos képviselő-testületi döntések” tárgyú előterjesztést, amit nagyjából ugyanezzel a tartalommal a 2009. március 5-i KT ülés már egyszer tárgyalta, és nem fogadott el. Az előterjesztés annyiban azért eltért az első változattól, hogy az értékesített területen akkor még működő tanuszoda birtokba adására vonatkozóan is tartalmazott határozati javaslatot, ami korábban nem volt az anyag része.

A KT az előterjesztésben foglalt egyik határozati javaslatot sem fogadta el.

Ugyancsak a 2009. április 30-i KT ülés tárgyalta a „MUNDO kerületi városközpont építéséhez kötődő Képviselő-testületi döntések” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés szerint az AVSZ gyenge garanciális elemei mellett „nem tartalmazza többek között a pályázati kiírásban szereplő egyes funkciók kialakításának módját és kikényszeríthetőségét és azok elmaradása esetén életbelépő jogkövetkezményeket”. Ez vélhetően arra utal, hogy az új tervek – bevásárlóközpont – már nem tartalmazzák az eredeti elképzelésnek megfelelő közösségi funkciókat az ingatlanon. Az előterjesztés azt is tartalmazza, hogy „a beruházó a tárgyalások során el is zárkózott ezen funkciók telepítésének az önkormányzat által javasolt lehetőségétől, sőt azoknak még az Önkormányzat tulajdonszerzése (tehát építményingatlan (vissza-)vásárlása) által való megoldásoktól, így pl. a „lease-to-buy option” lehetőségétől (egy előre megállapított vételár részletekben – bérleti díjként működve – való megfizetésével a vételár összegét elérve az Önkormányzat tulajdonába jut a használt ingatlan) is”.

Az előterjesztés utal rá, hogy az Echo Kft. 2008. október 1-én bemutatta a MUNDO-Zugló Városközpont terveit a KT tagjainak. Ez alkalommal teljesen egyértelművé vált, hogy a tervek jelentősen eltérnek a RAS Kft. pályázatában foglalt zöldterületre, közfunkciókra, közterületre vonatkozó előírásoktól. A beruházó a személyes egyeztetések alkalmával szóban is kijelentette, hogy az új tervek szerinti beruházás fog megépülni.

Az előterjesztés arra is kitért, hogy mindkét fél szükségesnek tartotta az AVSZ ismételt, átfogó módosítását.

Az előterjesztés mellékletei voltak többek között látványtervek (a RAS Kft-től 2 db, vélhetően a Bánáti+Hartvig Építész Iroda Kft-től /a továbbiakban: B+H Kft./ szintén 2 db), a 2008. október 20-i politikai nyilatkozat, a beruházó környezetrendezési terve, az Echo Kft. által az Önkormányzatnak intézett levél, az AVSZ módosítására irányuló javaslattal és tervezettel (mely javaslatban a zöldterületre és a beépítési mutatókra vonatkozóan késznek mutatkozik az Önkormányzat javaslatait elfogadni, azonban arról nincs szó, hogy az épületek funkciója visszatérne a RAS Kft. terveihez).

Az előterjesztés tartalmazta fentiekén túl a Főépítész Iroda azon véleményét, mely szerint a beruházó környezetrendezési terve nem felel meg Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (ZKVSZ), valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének (ZKSZT) elfogadásáról szóló 19/2003.(VII.08.) sz. rendeletének.

A KT végül az eredeti határozati javaslatok közül csak a Zuglói Egynapos Termelői Piac további működtetésével kapcsolatban határozott, és új határozati javaslatként döntött egy 7 fős ad-hoc bizottság létrehozásáról, melynek feladata „a Városközpont építésével kapcsolatban kialakult helyzet” értékelése és vizsgálata.

4. A KT 2009. június 23-i ülésén tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kapcsolódva létrehozott ad-hoc bizottság beszámolója” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés szerint a felek között 2009-re jelentős értelmezési különbségek alakultak ki, melyek felszámolását célozta az Echo Kft.-vel egyeztetve megfogalmazott „MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kapcsolódó alapelvek” dokumentum (az előterjesztés 1. melléklete). Az előterjesztés szerint ez a dokumentum lesz az alapja a beruházóval megkötendő szerződésmódosításnak, amit a következő KT ülésre javasoltak elkészíteni. A bizottság mellé javasoltak létrehozni egy munkacsoportot is.

A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt megvalósításához kapcsolódó alapelvek c- dokumentum (a továbbiakban: Alapelvek) az alábbi témákat tartalmazta:

- A MUNDO-Zugló Kerületközpont területén található tanuszoda birtokba adása
- Zuglói Egnapos Termelői Piac működéséhez kapcsolódó terület használata
- A tervek felülvizsgálatára és szükség szerinti áttekintésére vonatkozó általános alapelvek (részben az ingatlanhoz vezető utak, vagy azzal határos ingatlanok fejlesztésére vonatkozó alapelveket fogalmaz meg, részben megismétli az AVSZ azon rendelkezését, hogy a beruházás megvalósítására a RAS Kft. pályázata felhasználásával, továbbtervezésével kerüljön sor.)
- A tervek felülvizsgálatára és az áttekintésre vonatkozó számszerűsített és tételesen nevesített vállalások (konkrét beépítési mutatókat tartalmaz a dokumentum, további vállalásokat arra vonatkozóan, hogy a beruházó az első ütemben nem, csak a másodikban épít irodaépületet, annak helyére 5.000 m² parkosított közhasználatú tér kerül, a bevásárlóközpont területe csökken, valamint a beruházó a gyalogos passzázsok feletti tetőszerkezet kialakítása során törekszik a természetes megvilágítás érvényesülésére)
- A közösségi célú épület megvalósítása (az Önkormányzat az Alapelvek alapján megkötendő szerződés-módosítás hatályba lépésétől számított egy éven belül részletesen megfogalmazza a közösségi célú funkcióval kapcsolatos elvárásait, a felek emellett megállapodnak abban, hogy a közösségi funkció elhelyezésére szolgáló épület az ingatlanon belül hol fog elhelyezkedni, az Önkormányzat emellett kidolgozza az épület megvalósításának pénzügyi-gazdasági konstrukcióit, pl. a bérbevételt, lízinget, a földterület bérbevételét.) Ebben a pontban egyértelműen lefektetik a felek, hogy a közösségi célú épület felépítése, illetve az ahhoz kapcsolódó infrastruktúra kialakítása az Önkormányzat feladata, költsége és kockázata. A beruházó csak azt vállalta, hogy ezt lehetővé teszi az ingatlanon.
- A közpark (fórumtér) megvalósítása (A beruházó vállalta a legalább 5.000 m² parkosított egybefüggő közhasználatú tér kialakítását.)
- Egyéb rendelkezések
- Definíciók

Több utalás van arra különböző dokumentumokban, hogy az Alapelveket az Echo Kft.-vel közösen dolgozta ki az Önkormányzat, és azt az Echo Kft. elfogadta, de annak nem találtam nyomát, hogy az Echo Kft. a dokumentumot aláírta volna.

Az előterjesztés mellékelte egy dokumentum a „A MUNDO-Zugló Kerületközpont Projekt beépítési adatai” címmel, ami összehasonlítja a RAS Kft. terveinek beépítési adatait az ún Echo-tervekkel (ez utóbbi vélhetően a B+H Kft. terveit jelenti). A szintterületi mutatókból kiderül, hogy a beépítéssel létrehozni tervezett épületek funkciója valóban változott a korábbiakhoz képest. A hangsúly a szabadidő, sport, lakás, szálloda funkcióról a kereskedelem funkció felé tolódott el, és ugyan az irodaháznak szánt szintterület a MUNDO Projektnél a korábbi terv kétszerese, annak közösségi funkciója már elvileg nem volt.

A napirendi pont vitája során elhangzott, hogy a szintterületi mutatók eltérnek attól, amit korábban összehasonlító táblázatban a Zuglói Polgármesteri Hivatal munkatársai bemutatnak.

Az Alapelveket a KT elfogadta. Ugyancsak elfogadta a munkacsoport létrehozásáról szóló határozati javaslatot, valamint az ad-hoc bizottság további munkájára vonatkozó feladatszabást (melynek egyik eleme a beruházóval való szerződés módosítás létrehozása).

Az ad-hoc bizottság az alábbi üléseket tartotta (legalábbis ezekről van anyagunk):

- 2009. május 12.: Az Önkormányzat, a Hivatal és az Echo Kft. képviselője volt jelen. Utóbbi, Horváth László hangsúlyozta, hogy a cég egy ingatlan vásárolt meg, és nem közös hasznosításban gondolkodtak az önkormányzattal. Őket beruházóként a jogszabályok kötik. Azt mérték fel, hogy a kerület hatályos szabályozási terve mit tesz lehetővé, és abból indultak ki.
- 2009. május 19.: A korábbiakhoz képest érdemi információ nem merült fel.
- 2009. május 25.: az ülés nem volt határozatképes, de emlékeztető készült az elhangzottakról. Ebből kiderült, hogy az eredeti elképzelés az volt, hogy a Zuglói Polgármesteri Hivatal kerül az eladott ingatlanra, de az is elhangzott, hogy a befektető nem fog az Önkormányzatnak hivatali épületet építeni, arra pedig az Önkormányzatnak nem lenne kerete, hogy a befektető által felépített hivatalt utóbb megvásárolja. Beszélgetés szintjén az is felmerült, hogy esetleg a hivatali épületet az Önkormányzat bérelné a befektetőtől.
- 2009. június 4.: Ez alkalommal is szóba került az a probléma, hogy nem egyértelmű, mit jelent a „RAS-tervek” felhasználása és továbbtervezése.
- 2009. június 9.: az ülésen felmerült, hogy az Echo Kft. megkapta a Zuglói Polgármesteri Hivataltól azokat a „paramétereket”, amelyek a RAS Kft. pályázatának főbb elemei voltak. Elhangzott, hogy a beruházó hajlandó a Hivatal esetleges épülete részére egy konkrét területet az ingatlanon belül fenntartani.
- 2009. június 10.: az ülésen elhangzott, hogy az Alapelveket megkapta az Echo Kft. és elfogadják őket. Szó esett arról a területről, amit az Echo Kft. hajlandó üres területként fenntartani, és amire majd

a Polgármesteri Hivatal épülete kerülhet. Az Echo Kft. hajlandó normál, vagy az alatti bérleti díjért átadni ezt a földterületet, hogy azon az Önkormányzat építhesse fel, amit szeretne. Szükségként merült fel egy újabb szerződésmódosítás. Feladatként határozták meg, hogy a szerződésnek, a ZKSZT-nek és Zugló igényeinek megfelelő legyen a beépítés. (Megjegyzem, hogy a ZKSZT-nek és a szerződésnek való megfelelést csak úgy lehetett volna biztosítani, hogy a szerződésnek tesznek eleget, illetve azt kényszerítik ki, figyelemmel arra, hogy a ZKSZT nagyobb beépíthetőséget tett lehetővé, mint a szerződés, azaz e tekintetben egyidejűleg a két dokumentumnak nem lehetett megfelelni.)

- 2009. szeptember 10.: a téma főként a szerződés-módosítás volt. Ez alkalommal is felmerült, hogy az ingatlan eladására kiírt pályázat nem a RAS Kft. tervének megvalósítását írta elő, hanem csak a koncepció követését. Elhangzott, hogy a visszavásárlási jog nem elegendő garancia, mert soha nem lesz a projektekre (ez alatt vélhetően az új hivatali épületet, szakrendelőt stb. értették) költségvetési kerete az Önkormányzatnak.

A munkacsoport az alábbi ülést tartotta (legalábbis erről van anyagunk):

- 2009. július 9. (elvileg ez volt az első ülés): jelen voltak az Echo Kft. képviselői, az építészek, a jegyző és a Hivatal több osztályát képviselő munkatársak. A felek áttekintették az építéshatósági jellegű észrevételeket, és az Önkormányzat részletesebb tervlapokat kért. A híddal kapcsolatban megjegyezték, hogy annak megvalósítása a Megállapodás2008 szerint kötelező feladat. A Bosnyák utcában található elektromos energia ellátás új kiépítése az Echo Kft., illetve a felek ilyen tartalmú megállapodása esetén az Önkormányzat feladata, utóbbi esetben a Megállapodás2008-ban foglalt limitösszegeken belül.

- 2009. augusztus 5.: az értekezleten a Zuglói Polgármesteri Hivatal munkatársain kívül jelen volt az Echo Kft. és a B+H Kft. két munkatársa. Az ülésen az építészek által bemutatott terveket vitatták meg elsősorban, a terveket az akkori Építéshatósági Osztály vezetője, valamint a kerületi főépítész több okból is kifogásoltak. Így – többek között – azt is vitatták, hogy a tervek megfelelnek Zugló Kerületi Városrendezési Szabályzatának, azon belül is a Zugló Városmagterületre vonatkozó tervlapoknak.

Sem az ad-hoc bizottsághoz, sem a munkacsoporthoz nem köthető értekezletet tartottak a Zugló Városmagterület tárgykörben 2009. május 5-én a polgármester, képviselők/frakcióvezetők, hivatali munkatársak stb. részvételével. Az értekezleten elhangzott, hogy a felek között 2006-ban létrejött szerződés nem tisztán adásvétel, hiszen egy konkrét épületegyüttes létrehozásáról is szól, azonban a beruházó nem kötött szerződést az ötletpályázat nyertesével, a RAS Kft.-vel, így az ő terveiket fel sem tudja használni, a már elkészített tervek pedig nem felelnek meg a nyertes pályázatnak. (Megjegyzem, hogy bár az AVSZ a beépítési kötelezettség körében is tartalmaz előírásokat, 12. pontja mégis akként fogalmaz, hogy

„12. A jelen szerződés teljesítése akkor áll be, ha

- a vételár harmadik részlete Eladó bankszámláján jóváírásra került,

- a Vevő birtokba vette az ingatlant,
- az Eladó a jelen szerződés 6. pontja szerint letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozat három eredeti példányát a letétet kezelő ügyvéd a Vevő részére hiánytalanul kiadta.” – azaz a teljesítés meghatározása körében nem hoz fel a beruházás megvalósításához köthető elemeket.)

Azt is felvetette a meghívott ügyvéd, hogy már az ingatlan értékének meghatározása is a terveknek megfelelően történt meg. A vita lényegében arról zajlott, hogy mit kell és lehet kikényszeríteni a beruházótól a szerződés alapján.

Hasonló résztvevői körrel történt egy egyeztetés 2009. május 25-én. Az értekezleten Hartvig Lajos építész azt kérte, hogy kapják meg pontosan azokat a paramétereket, amelyekről a RAS Kft. terveiből nem térhetnek el. Elhangzott a Budapest Főváros Önkormányzat részéről delegált építésztől, hogy a RAS Kft. pályázata „csak” ötletpályázat volt, azaz a terv karakterét, „érdemeit” kell megvalósítani, és ezek a pontok a pályázatot elbíráló zsűri döntésében megjelentek.

2009. június 5. napján az Echo Kft. székhelyén tartott megbeszélésen a felek abban állapodtak meg, hogy az Önkormányzat először az Alapelveket terjeszti elő elfogadásra a KT-nak, ezt követően kerül sor a szerződések és megállapodások módosításának előkészítésére, és ezzel párhuzamosan folytatódik a módosított tervek egyeztetése, véglegesítése.

2009. június 10-én tartottak egy újabb értekezletet, a polgármester, a jegyző, képviselő, ügyvéd, további hivatali munkatársak részvételével. Az értekezleten elhangzott, hogy a befektető tervei szerint „kiszakítanak egy területet, biztosítanak egy területet, amire egy éve van az Önkormányzatnak, hogy döntse el, hogy milyen módon kívánjuk, ha kíván egyáltalán ilyesmit megvalósítani, ez lehet az, hogy ők építik, béreljük, megvesszük, béreljük a területet és magunk építjük, egy év alatt ki lehet dolgozni egy programot erre, ezt fenntartják.” (Valószínűleg az az ún. „D” telken üresen tartott terület, ld. a 2009. november 17-i üléshez írt koncepciótervet). Ez alkalommal is felmerült, hogy problémát jelent: a RAS Kft. (és a kerületi szabályozás is) egy összefüggő telekkel számolt, míg az új terv már a telekalakítás utáni 4 ingatlanra készült. (Bár az építési telek 4 önálló építési telekre való osztása ténylegesen csak 2014.08.05-én valósult meg.)

Az ülésen Hartvig Lajos építész ismertette a Városházponton kapcsolatos terveket (prezentáció). A jegyzőkönyv rendelkezésünkre áll, a prezentáció azonosíthatóan nem.

5. A KT 2009. szeptember 29-i ülésén tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközponttal kapcsolódó Szerződések és Megállapodások Módosítása” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés szerint a felek az Alapelvek figyelembevételével szerződésmódosítást készítettek elő, a szerződés tervezete az előterjesztés melléklete volt. Ugyancsak melléklet egy emlékeztető egy 2009. szeptember 16-án részben Rosta S. Csaba vezető építész (RAS Kft.), részben dr. Nagy Béla vezető településtervező, valamint a Zuglói Polgármesteri Hivatal munkatársai részvételével tartott adategyeztetésről. Az adategyeztetés célja az egyes tervek adatainak megfelelő összehasonlítása.

Az előterjesztés melléklete volt egy aláírás nélküli, a tervezett módosítást értékelő feljegyzés, valamint a Neoter Kft. levele. A Neoter Kft. készítette az ingatlan értékbecslését, még a RAS Kft. terveinek figyelembevételével. A Neoter Kft. 2009. szeptember 29-re keltezett levelében arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az értékbecslést a B+H Kft. tervei alapján felülvizsgálta, és az ingatlan értékét az új tervek ismeretében 2005. december 31-i fordulónappal 3.285.000.000 Ft-ra becsülték.

Az előterjesztés megtárgyalását a KT elnapolta a 2009. október 15-i ülésére, majd 2009. október 15-én a 2009. novemberi rendes testületi ülésre.

6. A KT 2009. november 17-i ülésén vette napirendre „A MUNDO-Zugló Kerületközponthoz kapcsolódó Szerződések és Megállapodások Módosításához kötődő, a 2009. szeptember 29-i rendkívüli testületi ülésre benyújtott előterjesztés kiegészítése” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés szerint az Önkormányzat megbízást adott Krusniczky Katalin ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőnek annak megállapítására, hogy az Echo Kft. tulajdonában lévő ingatlanok (Budapest XIV. 31267/132, /133, /134, /135) forgalmi értéke mennyivel változik abban az esetben, amennyiben a tulajdonos nem a 2006. év március hó 24. napján kelt adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelően a RAS Kft. tervei szerinti 120.030 m² bruttó szintterületű épületeket, hanem a B+H Kft. által tervezett 188.542 m² bruttó szintterületű épületeket építi meg. A szakértő feladata volt a többlet beépítés által a telek értékében okozott értéknövekedés meghatározása.

Az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő az értékek meghatározása során alapvetésként fogadta el, hogy az ingatlan fejlesztését illetően, annak értékesítésekor a vevő (Echo S. A.) tudomásul vette azon korlátozást, miszerint az ingatlan eladója (Önkormányzat) által meghatározott fejlesztési cél a RAS Kft. tervei szerinti funkciókkal és beépítési mutatókkal történő kerületközpont létesítés, és a telek fejlesztése nem az övezeti besorolás szerinti 5,0 szintterületi mutatóval fog történni. Az Echo Kft. azonban a szakértői vélemény alapvetését jelentő előfeltételt nem fogadta el.

A szakértő végül összesen 4 különböző tervhez képest végezte el az értékelést. Ezek közül kettő olyan terv volt, amelynek megvalósítása esetén a szakértő szerint a nettó 3.300.251.887 Ft. vételárhoz képest megállapítható az értéknövekedés. Egyik esetben ennek összege 920.000.000 Ft., míg másik esetben 270.000.000 Ft.

A Beruházó nem fogadta el az értéknövekedés lehetőségét, az ezen alapuló esetleges önkormányzati igényeket. Egy, a rendelkezésünkre álló levél szerint többek között azért sem, mert a RAS Kft. koncepciója – a levél szerint – még azon alapult, hogy a metró a Bosnyák térig fog kiépülni, azonban ennek 2009-ben 5-10 éven belül nem volt realitása, ami nagymértékben csökkentette a város-és bevásárlóközpont értékét.

Az előterjesztés ezért oly módon próbálta a véleményeket közelíteni, hogy az értéknövekedéssel szemben álljanak azt kompenzáló tételek a szerződés módosítása során (így pl a tanuszoda térítésmentes használata, pótlólagos P+R parkolók /400 helyett 460/ biztosítása, többlet kötbér stb., ebből a tanuszoda térítésmentes használata meghatározott ideig az AVSZ szerint eleve biztosított volt az Önkormányzat számára).

A szakértő által kimutatott értéknövekedést az Önkormányzat 270.000.000 Ft. összegben vette figyelembe, tekintettel arra, hogy ez az értéknövekedés a Projekt I. Fázisának (Bevásárlóközpont) megvalósítására vonatkozó tervhez igazodott. Az értéknövekedés összegéhez hozzáadták az adásvételi szerződés utolsó fizetési fordulónapjától (2007. január 19.) a 2009. október 31. napjáig tartó időszak jegybanki alapkamat alapján meghatározott elmaradt kamatbevételt, így a teljes összeg 337.872 ezer forint.

Fentiekre tekintettel a szerződésmódosítás tervezetét megfelelően módosították.

Az előterjesztés melléklete a MOFO-BH Építész Stúdió Kft. (Vezető építész: Hartvig Lajos okl. építészmérnök) 2009. október 1-re datált „1. sz. melléklet koncepcióterv” című anyaga. Az anyag a rajta szereplő meghatározás szerint elvi engedélyezési tervdokumentáció. Azt nem tudom megállapítani, hogy ez a dokumentáció mennyiben egyezik meg a tervezett beépítést illetően a Tervtanács által 2008-ban elfogadásra javasolt tervvel. A rajzokon a 31267/135 hrsz-ú, ún. „D” telek üres, azzal a felirattal, hogy a „jelölt terület hasznosítása későbbiekben eldöntendő”.

A szerződésmódosítást a KT elfogadta, azonban dr. Weinek Leonárd polgármester kezdeményezte a döntés ismételt megtárgyalását.

7. A KT 2009. december 1. napján tartott rendkívüli ülésén tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközponthoz kapcsolódó Szerződések és Megállapodások Módosítása tárgyában elfogadott 1461/2009. (XI. 17.) és 1462/2009. (XI. 17.) sz. határozatok ismételt megtárgyalása” napirendi pontot. Az előterjesztés nagyrészt megegyezett a 6. pontban leírt anyaggal, azonban a rendelkezésre álló, a december 1-jei ülésre benyújtott anyag tartalmazta a MOFO-BH Építész Stúdió Kft. (Vezető építész: Hartvig Lajos okl. építészmérnök) koncepciótervének 2. mellékletét is, a beépítési mutatókat tartalmazó táblázatokat, a 3. mellékletet a beépítési irányelvekről, a 4. mellékletet „A koncepcióterv és az építési engedélyezési tervdokumentáció összehasonlíthatóságához szükséges dokumentumok listája és mutatók” címmel, valamint egy több pontból álló, vélhetően dr. Deák Erzsébet jegyző által az előterjesztéshez fűzött véleményt, ami több ponton vitatja az értéknövekedéssel kapcsolatban készült szakvéleményt, az adott, 270.000.000 Ft-os értékkülönbözet elfogadását a magasabb összegű helyett, a plusz 60 db P+R parkolóhely értékét, valamint a szerződés-tervezetben a kötbér összegének meghatározását. Ugyancsak melléklet a „Kiegészítő Igazságügyi Szakértői Vélemény a 1140, Budapest Zugló Kerületi Városközpont terület Csömöri út hrsz: 31267/94 (31267/132-135) Ingatlan(ok)ról”. A véleményből megállapítható, hogy a szakértő a telek forgalmi értékét ugyanakkora összegben határozta meg, mint a korábbi véleményben (a kiegészítő véleményben

szereplő ingatlanértékelési bizonyítvány dátuma 2009. október 14.). A kiegészítő szakvéleményben a szakértő leírta, hogy az értéknövekedés ellenértékeként a tervezett beépítés alapján kalkulált forgalmi érték és az adásvételi szerződésben meghatározott végső adásvételi nettó ár különbségének megtérítését tartja indokoltnak. A tervezett beépítésnek ekkor a B+H Kft. 2009. október 13-i adatszolgáltatásában szereplő értékeket tekintette a szakértő, azokat is oly módon, hogy csak a beépítés I. ütemét vette figyelembe, a többi ütemet nem.

Az előterjesztés további melléklete egy levelezés dr. Deák Erzsébet jegyző és Ahmet Cetin, az Echo Kft. ügyleti meghatalmazottja között, valamint több olyan dokumentum, amik korábbi előterjesztések mellékleteként már megjelentek.

További melléklet egy, az ülésen elhangzott módosító javaslat, ami a szerződéstervezetet érintette.

Az ülésen több képviselő utalt egy levelezésre, ami Killik Jenő tanácsnok és dr. Deák Erzsébet jegyző között zajlott, és aminek központi kérdése az volt, hogy büntetőjogi szempontból értékelhető-e, ha az értéknövekedést nem veszik figyelembe a szerződés módosításakor. Erre nézve a jegyző, valamint az ülésen meghallgatott további két jogász egymástól némileg eltérő véleményt fogalmazott meg. Az is elhangzott, hogy az értékesítés előtt készült egy értékbecslés, ami korlátozásmentes beépítéssel számolva az ingatlan értékét „8-12 milliárdosra” becsülte, a végső értékbecslés, amin a pályázati kiírás is alapult, viszont már a RAS Kft. beépítését vette alapul.

Az ülés végül határozatképtelenné vált, a napirendről a képviselők szavazni nem tudtak.

8. 2009. december 2. napján dr. Weinek Leonárd polgármester megküldte az Echo Kft-nek a 2009. december 1-i KT ülés jegyzőkönyvének azt a részletét, amely az adásvételi szerződés módosítására irányuló tervezet több ponton történő módosítására tartalmazott javaslatot, és kérte az Echo Kft. válaszát arra nézve, hogy a javaslatokat el tudják-e fogadni. A megkeresésre válasz nem érkezett.

9. A KT 2009. december 15-én tárgyalta „A MUNDO-Zugló Kerületközpontához kapcsolódó Szerződések és Megállapodások Módosításáról szóló 1461/2009. (XI.17.) és 1462/2009. (XI.17.) sz. képviselő-testületi határozatokról ismételt döntés meghozatala” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés melléklete volt több olyan levél, amit a beruházó az Önkormányzathoz intézett, a beruházással kapcsolatos döntések mielőbbi meghozatala (pl. közbeszerzés kiírása, döntés arról, hogy az Önkormányzat szeretne-e középületet bérelni/vásárolni a Projekt keretein belül), valamint a tanuszoda birtokbaadása érdekében.

A KT a tárgyban hozott határozatokat hatályon kívül helyezte, illetve hatályában nem tartotta fenn, emellett a korábban létrehozott ad-hoc bizottságot megszüntette.

10. 2009. december 16. napján dr. Weinek Leonárd polgármester arról tájékoztatta az Echo Kft-t, hogy a KT nem járult hozzá az adásvételi szerződés módosításához.

11. Az Echo Kft. 2009. december 23. napján arról írt levelet az Önkormányzatnak, hogy mindent megtesznek szerződéses kötelezettségeik teljesítése érdekében. A levél további részében arról van

szó, hogy fontos lenne ismerniük az Önkormányzat végső terveit a közcélú épületet illetően, azonban 2009. júniusa óta nem kaptak választ az Önkormányzattól ebben a kérdésben. Amennyiben 2010. január végéig sem érkezik válasz, úgy tekintik, hogy az Önkormányzat nem érdekelt a közcélú beruházásban az Echo Kft. ingatlanán.

Megjegyzem, hogy a levél 2009. júniusi dátumra utal, a levelezés 2010-es folytatásában ez a dátum már 2008. június 24-ként szerepel.

12. A rendelkezésünkre álló iratok között megtalálható egy előterjesztés-tervezet a KT 2009. április ... -i (azaz pontosan meg nem határozott ülésére). Az előterjesztés tárgya „Tájékoztató a Kerületközpontba tervezett beruházással kapcsolatban”.

A tervezet szerint a Zuglói Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztálya 2008. november és december hónapokban kiadta a külső közművek kialakításának hatósági eljárásaihoz szükséges közútkezelői hozzájárulásokat, emellett egyeztettek a tervezetőkkel a Rákos-patakon építendő gyalogos híd műszaki megoldását, a pályaszerkezet kiválasztását. Egyeztettek továbbá a beruházás közterületi zöldfelületének terveit, valamint - ugyan csak szóban – a Bosnyák téri templom mellett a beruházást követően kialakításra kerülő gyalogos passzázsról. A közterületi munkák előkészítését is megkezdték azzal, hogy a KT a nettó 500 000 000 Ft költséget a 2009. évi költségvetésében biztosította.

13. A rendelkezésünkre álló iratok között szerepel egy, az Echo Kft-től dr. Weinek Leonárd polgármesternek 2009. május 11. napján címzett levél. A levélből kiemelendő, hogy az Echo Kft. egyértelműen a ZKSZT-hez, Zugló szabályozási tervéhez kötötte a beépítettséget és a bruttó szinterületet, valamint a zöldfelület arányát is (azaz nem az ötletpályázaton nyertes tervhez). A levél visszaütal egy 2007. június 27-i egyeztetésre, amelyen az Önkormányzat képviselői az akkor nekik bemutatott tervdokumentációt alkalmasnak tartották az illetékes tervtanácshoz és az első fokú építési hatósághoz történő benyújtásra (ld. II.4. pont). Ugyancsak hivatkozik a levél a III.5. pontban már említett, 2008. július 29. napján megtartott egyeztetésre, amelyen mind az Önkormányzat, mint a XI. kerületi Polgármesteri Hivatal képviselői megerősítették, hogy az engedélytervek összhangban állnak a ZKVSZ-szel, a közterületek felosztása összhangban van a vonatkozó szabályozási tervekkel, a zöldterület elhelyezkedése és a vonatkozó megoldási javaslatok megfelelőek és elfogadhatóak.

14. 2009. május 20-i keltezéssel az iratok között megtalálható egy „MUNDO jogi vélemény” című irat dr. Horváth Béla ügyvédtől (a neve több iraton megjelenik, értekezleteken vesz részt az Önkormányzat oldalán, de beosztása, esetleges megbízásának részletei nem egyértelműek). A vélemény melléklete a IV.1. pontban szereplő irat.

A jogi vélemény összefoglalja a felek szerződéses kapcsolatának előzményeit, a szerződés tárgyát, a vételárat, a szakmai vélemény részleteit, szól az elővásárlási jogról, az elállásról és a visszavásárlási jogról.

A leglényegesebb megállapítások a következők:

- a szerződés (AVSZ) két egymással összefüggő elemből áll, az egyik az adásvételre vonatkozik, a másik a létrehozandó beruházásra. Utóbbira vonatkozóan a részletes pályázati kiírás, továbbá az AVSZ és annak módosítása az alapidokumentum, de a NEOTER Kft. által készített értékelési jelentés is tartalmaz szabályokat. A vélemény szerint a szerzői jogi védelem miatt a RAS Kft. terveit csak úgy tudta volna megvalósítani az Echo Kft., ha a végleges engedélyezési terveket a Ras Kft. készíti el, vagy más készíti el, de a RAS Kft. hozzájárulásával. A szerződés tárgya pedig egyértelműen az ötletpályázaton nyertes pályázat megvalósítása.
- A vételár a tervezett beépítéshez mérten került megállapításra, így ha a beépítettség meghaladja a RAS Kft. tervében foglaltakat, úgy a felmerülő vételár-különbözetre vonatkozó követelés ügyében döntést kell hoznia az Önkormányzatnak.

15. A rendelkezésre álló iratok között megtalálható egy 2009. 0707-i keltezéssel ellátott, „A MUNDO BERUHÁZÁSÁVAL KAPCSOLATOS PROBLÉMÁK” című irat, amelyben egyrészt az akkor ismert tervekkel kapcsolatos felvetések, másrészt a tervezőknek a felvetésekre adott válaszai olvashatók. Ami kiemelendő: a Rákospatakra tervezett gyalogos hídra a tervező azt a megjegyzést tette, hogy a tervezés az Echo Kft. feladata, a kivitelezés ugyanakkor az Önkormányzaté.

Összegzés:

A fentiek alapján úgy tűnik, 2009-ben már egyértelműen kiderült az Önkormányzat számára, hogy az Echo Kft. nem kívánja megvalósítani az ingatlanon azokat a közösségi funkcióval rendelkező épületeket, amelyek a RAS Kft. tervében szerepeltek. Az már 2006-ban sem volt tisztázott (ld. I. pont összegzése), hogy az értékesített ingatlanra esetlegesen felépülő, közösségi funkciójú épületeket milyen módon fogja majd használni az Önkormányzat, azok a birtokába vagy tulajdonába kerülnek-e.

Ebben az évben ismét előtérbe került az értékesített ingatlanon létrejövő épületek terve, és kisebb hangsúlyt kapott a közérdekű fejlesztések helyzete.

Az Alapelvek az előzőekhez képest tartalmazzak előrelépést a közösségi funkciójú épület és a közösségi tér megvalósítását illetően. Az Alapelveket a beruházóval egyeztetve alkotta meg az önkormányzat, egy levelezésben a beruházó is állítja, hogy elfogadta azokat, ugyanakkor az a szerződésmódosítás, ami az Alapelveken nyugodott volna, nem jött létre.

Az AVSZ2015 egy ponton (2.5. pont) hivatkozik Alapvető Szabályokra, ez vélhetően megegyezik az Alapelvekkel.

Megjegyzem, hogy az Alapelvek alábbi pontja nagy mértékben behatárolja az Önkormányzat mai lehetőségeit a közösségi épület megvalósításának kikényszerítése tekintetében:

- *„A közösségi célú épület megvalósítása (az Önkormányzat az Alapelvek alapján megkötendő szerződés-módosítás hatályba lépésétől számított egy éven belül részletesen megfogalmazza a közösségi célú funkcióval kapcsolatos elvárásait, a felek emellett megállapodnak abban, hogy a közösségi funkció elhelyezésére szolgáló épület az ingatlanon belül hol fog elhelyezkedni, az Önkormányzat emellett kidolgozza az épület megvalósításának pénzügyi-gazdasági konstrukcióit, pl. a bérbevétel, lízinget, a földterület bérbevételét.) Ebben a pontban egyértelműen lefektetik a felek, hogy a közösségi célú épület felépítése, illetve az ahhoz kapcsolódó infrastruktúra kialakítása az Önkormányzat feladata, költsége és kockázata. A beruházó csak azt vállalta, hogy ezt lehetővé teszi az ingatlanon.”*

Azt is figyelembe kell venni, hogy az Önkormányzat nem dolgozta ki részletesen az épület megvalósításának pénzügyi-gazdasági konstrukcióit, nem fogalmazta meg részletesen a közösségi célú funkcióval kapcsolatos elvárásait.

V. 2010

1. Az iratok között 2010. január hó dátumozással dr. Nagy Béla névvel szerepel egy tanulmány „Budapest, XIV. Zugló Kerületi Városközpont – „MUNDO” Projekt beépítési paramétereinek, adatainak egyeztetése, összehasonlítása a RAS ötletpályázat beépítési adataival” címmel, melynek második része egy szakmai vélemény 2009. január hónapra datálva, „Budapest, XIV. Zugló Kerületi Városközpont, az engedélyezési terv, a településrendezési és szabályozási előírások megfelelése” címmel.

A szakmai vélemény összefoglalójában az szerepel, hogy az engedélyezési terv megfelelőségéről összességében megállapítható, hogy a tervezett épületegyüttes paraméterei (pl. szintterületi mutató, beépítési % stb.) megfelelnek a ZKVSZ és ZKSZT előírásainak és paramétereinek, de az alkalmazott megoldások számos esetben nem felelnek meg a ZKVSZ-ben és a ZKSZT-ben előírt építési követelményeknek, valamint több országos és fővárosi előírásnak.

2. 2010. január 5. napján dr. Weinek Leonárd polgármester egyrészt személyes egyeztetést javasolt az Echo Kft-nek, másrészt kérte, hogy a végleges terveket az Önkormányzat megismerhesse. A levélre 2010. január 7. napján érkezett válasz, amelyben az Echo Kft. ígéretet tett a tervek megküldésére.

3. 2010. január 19. napján az Echo Kft. és az Önkormányzat képviselői tárgyalást tartottak a MUNDO-Zugló Kerületközpont projekttel kapcsolatban. Az értekezleten az Echo Kft. részéről elhangzott, hogy terveztek egy közcélú épületet a projekten belül, de nem kaptak információt az Önkormányzattól arra nézve, hogy az Önkormányzat pontosan milyen közcélú épületet szeretne, és

amennyiben erre továbbra sem kapnak választ, úgy közcélú épületek nélkül tervezik tovább a beruházást. Az Echo Kft. képviselője szerint a felkérést 2008. júniusában küldték el utoljára az Önkormányzatnak, és a következő lépés szerinte egy közbeszerzés kiírása. Ezt követően – 2008. után – megszakadt az addig folyamatos kapcsolat a felek között. Dr. Weinek Leonárd polgármester álláspontja szerint az együttműködés 2008 után is folyamatos volt, hiszen az Echo Kft. az ad-hoc bizottsággal is együttműködött.

Ezt követően a tárgyaláson a felek vitába bonyolódtak azt illetően, hogy az Önkormányzatnak mikor kellett volna nyilatkoznia a közcélú épületről, valamint arról, hogy a hatályos szerződéses határidőket miként kell értelmezni, azokat hogyan tudja betartani az Echo Kft., mi okozza a késedelmet. Az Echo Kft. a tárgyalás során a visszavásárlási jogról, valamint a határidők meghosszabbításáról akart megegyezni. Elhangzott ugyanakkor az is részükről, hogy „jogilag nincs kötelezettségük arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat hozzájárul-e a tervekhez”.

A fentieken túl az Echo Kft. azt is kijelentette, hogy a 2006-ban benyújtott nyertes pályázatnak megfelelően fogja felépíteni a kerületközpontot.

4. 2010. január 21. napján az Echo Kft. levelében arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a MUNDO projektet a hatályos szerződésekkel és az ajánlatukkal összhangban folytatják. Emellett a szerződés módosítására tettek javaslatot, többek között azzal, hogy a II. Fázisra vonatkozó fejlesztési tervre vonatkozóan 2011. december 31-ig közös álláspontra jussanak a felek.

5. Az iratok között található egy 2010. január 29. napján kelt levél, amely válasz az Echo Kft. 4. pont alatti megkeresésére. A levél egy ponton azt tartalmazza, hogy a „RAS ötletpályázat építészeti, alaprajzi, funkciókat meghatározó beépítési javaslata lényegesen eltér az Önök által beadott pályázati ajánlatban jelölt megoldástól”. Megjegyzem, hogy ez az eltérés ilyen módon talán először jelenik meg az iratok között, azaz annak rögzítése, hogy az Echo Kft. nyertes pályázata lényegesen eltért a RAS Kft. pályázatától – ennek kimondása egyúttal azt is jelenti, hogy az Önkormányzat az eltérés ismeretében választotta nyertesnek az Echo Kft-t.

6. A KT 2010. január 26-i ülésén tárgyalta a „A MUNDO-Zugló Kerületközpont-hoz kötődő Szerződések és Megállapodások Módosítása előkészítésére irányuló feladatokról, illetve a MUNDO-Zugló Kerületközpont építésével kapcsolatban létrehozott ad-hoc bizottság munkájáról szóló beszámoló” tárgyú előterjesztést.

A napirendi pont vitája során dr. Weinek Leonárd polgármester arról tájékoztatta a KT-t, hogy a 2009. decemberi testületi ülést követően is tárgyalt a beruházóval, és a beruházó „is arra az álláspontra helyezkedik, hogy a korábbi ajánlatban a szerződéses mértéket meghaladó tervek szerepeltek. És ami ezzel kapcsolatos és fontos, arról nyilatkoztak, hogy nagyon szigorúan az eredeti megállapodás, illetve az ajánlatuk alapján fogják folytatni a tervezést.”

A beszámolót a KT tudomásul vette.

7. 2010. február 1. napján az Echo Kft. arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy úgy értékelik, az Önkormányzat egyelőre nem érdekelt közcélú épületek létrehozásában, ezért annak kihagyásával tervezik tovább a projektet.
8. 2010. február 4. napján az Önkormányzat azt kérte írásban az Echo Kft-től, hogy az új, immár ismét a 2006-os ajánlatnak megfelelő terveket mielőbb juttassák el az Önkormányzathoz.
9. Az Echo Kft. 2010. február 10. napján levelet intézett az Önkormányzathoz, amelyben arról tájékoztatta a polgármestert, hogy az I. fázist szerintük a jogerős építési engedély megszerzését követő 36 hónapon belül fel tudják építeni. A II. fázis esetében továbbra is azt állították, hogy a városháza részletes terveit elkészítették, de az Önkormányzat a 2008. június 24-i ajánlatukra választ nem adott, a megvalósításra közbeszerzési eljárást nem írt ki. Ez álláspontjuk szerint azt jelenti, hogy – figyelembe véve a közbeszerzések lefolytatásának átlagosan 3 hónapos időtartamát – a teljesítési határidő 2008. szeptember 24. napja óta szünetel addig, amíg a közbeszerzési eljárás kiírása meg nem történik.
10. 2010. március 5. napján az Önkormányzat képviselőjében dr. Weinek Leonárd polgármester megkeresést intézett az Echo Kft-hez azzal a céllal, hogy a Kft. bocsássa az Önkormányzat rendelkezésére azoknak az épületeknek az engedélyezési tervdokumentációját, amelyeket az ingatlanokon meg kívánnak építeni – tekintettel arra, hogy kiderült, hogy a szerződéseket a felek eltérően értelmezik, így a beépíthetőség tekintetében sincs egyetértés.
11. 2010. október 11. napján az mb. országos főépítész felkérte Weber József építészt, hogy az NFGM Központi Építészeti – Műszaki Tervtanácsa részére készítse el a Mundo-Zugló Kerületközpont Épületegyüttes beépítési követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési tervének szakbírálását. A szakbírálatnak ki kellett térni annak vizsgálatára, hogy a benyújtott dokumentáció megfelel-e többek között a vonatkozó településrendezési tervben és helyi építési előírásokban foglaltaknak, nem esik szó ugyanakkor a szerződéseknek történő megfelelés vizsgálatáról. Megjegyzem, hogy itt is visszaköszön az a probléma, ami a ZKSZT és az Önkormányzat beépítési elképzelései közötti különbségből fakad.
12. A 2010. október 18. napján kelt szakbírálathoz a tervet elfogadásra javasolta.
13. 2010. október 19-én az Echo Kft. azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Kft. 2010. október 21-én fogja bemutatni a Központi Építészeti – Műszaki Tervtanács előtt az új építészeti koncepció alapján készült tervét, amelyet az Önkormányzat számára is megküldött. A terv tartalmazta az 1. és a 2. ütem vázlat-terveit, utóbbiról a levélben akként nyilatkozott az Echo Kft., hogy az a későbbiekben lefolytatandó tárgyalások, egyeztetések eredményeképpen módosulni fognak.
14. 2010. október 21. napján a Központi Építészeti – Műszaki Tervtanács 70/2010. számú szakmai véleményében a 9. pontban hivatkozott tervet engedélyezésre ajánlotta.

Összegzés:

Megítélésem szerint a 2010. évben a korábbi problémák tovább görgetése történt, érdemi előrelépés nélkül. Aggályosnak tartom, hogy mintegy 4 évvel az Echo Kft. pályázatának elfogadása után merül fel kritikaként az Echo Kft.-vel szemben az ajánlatként benyújtott pályázat és a RAS Kft. anyaga közötti eltérés. Ezzel a ténnyel – amennyiben ezt tényként lehet kezelni – 2010-ben már sem érvelni, sem előrelépést elérni nem lehetett.

VI. 2011

1. 2010. január 10-i keltezéssel (az év elírás lehet, az anyag 2011-ben íródott), dr. Deák Erzsébet aláírással készült egy dr. Papcsák Ferenc polgármester részére megküldött levél, amelynek melléklete egy elemzés az Echo Kft. képviselőivel tartandó egyeztetést megelőzően (ld. 2. pont). Az elemzés részletesen ír az AVSZ és a Megállapodás2008 alapján a feleket terhelő jogokról és kötelezettségekről. E körben megemlíti, hogy az AVSZ alapján a Vevő a RAS Kft. tervei és a Vevő pályázati ajánlatában foglaltak szerinti beépítési paraméterekkel építheti meg a létesítményeket. Megjegyzem, hogy más dokumentumban már felmerült, hogy maga az Echo Kft. által benyújtott pályázat sem felelt meg a beépítési paramétereket illetően a RAS Kft. terveinek, így továbbra sem egyértelmű számomra, hogy a két cél együttesen egyáltalán megvalósítható volt-e, ráadásul a pályázati kiírás a RAS Kft. pályázatának továbbtervezését is lehetővé tette... Az elemzés utal az ingatlan vételára körül felmerült kérdésre, nevezetesen arra, hogy az értékesítést megelőző értébecslés is a kisebb mértékű beépítettséget vette alapul. Az elemzés egyik melléklete egy kimutatás arról, hogy a terület értékesítéséből származó bevétel mikor folyt be, és mire költötte el az Önkormányzat.

2. 2011. január 12. napján az Echo Kft. és az Önkormányzat közösen tartott egyeztetést a Városház központ beruházásáról. Az összefoglaló ismerteti egyrészt az Önkormányzat céljait, felvetéseit, megállapításait, problémáit, kéréseit, másrészt az Echo Kft. felvetéseit, megállapításait, problémáit, kéréseit:

- az Önkormányzat tervei szerint a Városház központban helyet kapna egy főtér, valamint a Polgármesteri Hivatal épülete is. Emellett cél lehet egy színház-, vagy konferenciaterem kialakítása. Az ingatlan vételára egyértelműen a csökkentett beépítésen alapuló hasznosítási tervhez igazodott, mely beépítés lényegesen kisebb, mint amit a szabályozási terv lehetővé tesz. Ez azért is gond, mert az építéshatósági eljárás a XI. kerületi önkormányzathoz került, amit nem „érdekel” a szerződés, hanem a szabályozási tervet veszi figyelembe (azaz neki nem feltétlenül gond, hogy az Echo Kft. tervei a korábbi, RAS Kft.-s terveknel nagyobb beépítettséget jelentenek). Probléma az is, hogy az Echo Kft. tervei szerinti. I. ütemben megépülő bevásárló központ után már csak a RAS Kft. beépítési

paramétereit túllépve lehet Polgármesteri Hivatalt építeni. Az Önkormányzat képviselői hangsúlyozták, hogy a területet nem lehet több fázisként értelmezni, egységként kellene kezelni azt.

- az Echo Kft. álláspontja szerint ők a RAS Kft. koncepcióját elfogadják, az a szerződés része, ahogy az Echo Kft. tervei is (amelyeket az Önkormányzat elfogadott). Határozott elképzeléseik vannak az I. fázisban megépülő épületekről, a II. fázis egyeztetés kérdése. A II. fázis programja később kerül kialakításra, az Echo Kft. „reményei szerint” magába foglalva a Polgármesteri Hivatal épületét. Elismerték, hogy az I. fázis kimeríti a RAS Kft. által alkalmazott beépítettséget. Ugyanakkor a beépítettség még így is a RAS Kft. „számai alatt van” (ez ellentmond az előző mondatnak), valamint a szerződés számai alatt is, a szabályozási tervnek pedig végképp, ezért nem merülhet fel az ingatlan vételárával kapcsolatos kérdés. Egyébként a pályázati kiírásban és a szerződésben is egyértelműen meghatározott, hogy az eladási ár négyzetméterre számolt (és nem beépítettségtől függő) ár.

Az Echo Kft. a II. fázissal kapcsolatban azt nyilatkozta, hogy amíg nem születik megegyezés az önkormányzati épületről, addig az adott területet parkként fogják kiépíteni.

Az értekezleten az Echo Kft. levetített egy prezentációt, amelynek anyaga nincs csatolva az értekezlet emlékeztetőjéhez.

3. 2011. január 26. napján az Önkormányzatnál tartottak egy egyeztetést a Városház központ beruházás ügyében. A résztvevők vélhetően mindannyian képviselők/hivatali dolgozók, de erre csak következtetni lehet, mert az emlékeztetőn nem szerepel minden név mellett beosztás. Az emlékeztető szerint ragaszkodni kell az Echo S. A. pályázatában szereplő beépítési paraméterekhez. Felmerült a változtatási tilalom elrendelésének és új szabályozási terv megalkotásának igénye. Ugyancsak felvetődött a visszavásárlási joggal és a lehetőségével, a visszavásárlási jog végső dátumaként egyébként az emlékeztető is 2011. július 24. napját határozta meg (ld. 5. pont).

4. 2011. március 22. napján az Echo Kft. megküldte az Önkormányzatnak az AVSZ és a Megállapodás 2008 módosítására irányuló terveket. A levél melléklete volt a telekalakítás vázrajza, az Önkormányzat visszavásárlási nyilatkozatának tervezete – melyben a visszavásárolni kívánt kettő ingatlant pontosan nem határozták meg, a tervezet itt kipontozott -, mely szerint az Önkormányzat 1 868 662 035 Ft-ot fizet az Echo Kft-nek az ingatlanokért, az AVSZ és a Megállapodás 2008 tervezete és a tervkoncepció.

5. 2011. március 23. napján az Echo Kft. egy levelet küldött az Önkormányzat részére, amelynek melléklete volt a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás módosításának általuk javasolt 1. és 2. melléklete. Az 1. melléklet „beárazva” sorolta fel a közérdekű építési beruházásokat, a felsorolás nem egyezik meg teljesen a Megállapodás 2008-cal. A beruházások nettó értéke 1,9 Mrd Ft., amiből az Önkormányzatra eső rész a 2. melléklet szerint 909 005 989 Ft.

6. Az iratok között megtalálható egy 2011. március 31. napjára keltezett feljegyzés dr. Mező István és dr. Sipos Katalin ügyvédek nevével, de aláírás nélkül. A feljegyzés az AVSZ és a

Megállapodás2008 módosításának tervezetére vonatkozó javaslatokat tartalmaz. A feljegyzés kitér többek között arra, hogy a visszavásárolni kívánt terület értékét értékecslnének kell megállapítania (pártatlan és 2 db szükséges), ehhez viszont kell a terület beépíthetőségének megállapítása.

Fontos eleme a leírtaknak, hogy az Echo Kft. a már kész terveket átadja az Önkormányzatnak, valamint elkészíti és átadja az önkormányzati beruházásokra vonatkozó tervkonceptciót szerzői jogokkal együtt. A jogdíjról vagy lemond a jogtulajdonos, vagy azt a visszavásárlási árban meg kell jeleníteni, vagy a felek külön díjfizetésben állapodnak meg. A tervek átadása esetén az Önkormányzat szabad módosítási igénnyel él, a továbbtervezésre vonatkozó szerzői jogi kötöttségek nélkül.

A feljegyzéssel érintett tervezetnek (AVSZ) a feljegyzés szerint volt tervkonceptciót tartalmazó melléklete, amelynek részletesebb kidolgozását tartották szükségesnek a szerzők. Emellett részletes műszaki leírást is kértek mellékletként. A szerződésben foglaltakat meghaladó műszaki paraméterek túlépítésének megakadályozására 5%-ot meghaladó túlépítés esetére hibás teljesítési kötbér kikötését tartották szükségesnek.

A Megállapodás2008 módosításának a feljegyzés szerint tartalmaznia kellene, hogy az „1 számú telki szorgalommal (sic!) terhelt ingatlanon kialakítandó (főtér) köztér, illetve közpark megvalósításának” költségét az Echo Kft. vállalja, azzal, hogy a terveket az Önkormányzat készíti el saját költségén, de a kivitelezés fedezetét az Echo Kft. vállalja.

A feljegyzés egy 2011. április 4. napján kelt, az Echo Kft. ügyvezetőjéhez intézett levél mellékleteként is megjelenik, azonban aláírva ott sincs (mint ahogy maga a levélen sincs rajta dr. Papcsák Ferenc polgármester aláírása).

7. 2011. április 5. napján a felek tartottak egy megbeszélést a Városházánál. Ezen mindkét fél képviselői részt vettek. Az emlékeztető szerint az Önkormányzat már korábban is jelezte, és jelzését ez alkalommal megerősítette, hogy az ingatlan egy részét visszavásárolná, illetve megvásárolná Zugló. Felvetődött egy új szabályozási terv készítésének igénye is, mindkét fél részéről.

8. 2011. április 21. napján az Echo Kft. levélben arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy kész eladni az Önkormányzatnak a jövőbeli Városháza elhelyezését is biztosító 18477,8 m² nagyságú, tervezetten 2 önálló hrsz-en lévő ingatlanokat. A Kft. tulajdonában maradó ingatlanokon kereskedelmi, szórakoztató, gasztronómiai és irodai funkciókat betöltő épületeket fognak létrehozni.

9. A KT 2011. április 28. napján tartott ülésén tárgyalta az „Előterjesztés Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének változtatási tilalom elrendeléséről szóló 4/2011. (I.27.) önkormányzati rendeletének módosítására” tárgyú előterjesztést.

A módosítás egyik oka az volt, hogy a beruházó jelezte, a változtatási tilalom érinti az általa megvásárolt ingatlant, mert azon telekmegosztást szeretne végrehajtani, ami a változtatási tilalom miatt nem lehetséges.

Az előterjesztéshez fűzött, a Jegyzői Kabinetől érkező jogi vélemény szerint az ingatlan nem vonható ki a változtatási tilalom alól, mert a legkisebb szabályozási egység a tömb, így annál kisebb egységre sem változtatási tilalom nem rendelhető el, sem a tilalom nem oldható fel.

Az előterjesztés melléklete volt a beruházó szándéknyilatkozata, amelyben vállalta, hogy az ingatlan egy részét kész eladni az Önkormányzat részére, vállalták továbbá, hogy a bruttó bérbeadható terület nagysága meg fog egyezni egy korábbi vállalásukkal – a hivatkozott levél nem áll rendelkezésemre –, azonban abban az esetben, ha a bruttó bérbeadható terület több, mint 5%-kal nagyobb lesz, úgy vállalják kötbér fizetését, melynek összegét az új szerződésmódosításban szükséges megjelölni. A vállalások feltétele a változtatási tilalom feloldása volt.

A KT ülésen felmerült az az aggály, hogy a tilalom feloldása a szabályozási terv szigorítása előtt nem hordozná-e azt az üzenetet a befektető felé, hogy az Önkormányzat lényegében nem akarja módosítani a terület beépíthetőségére vonatkozó szabályokat.

A KT végül úgy döntött, hogy a változtatási tilalmat nem oldják fel az ingatlanra nézve, ugyanakkor a területre külön KSZT-t kívánnak készíttetni.

10. A KT 2011. május 27-i ülésén tárgyalta „A Budapest, XIV. kerület, Bosnyák téri kerületközpont területére készítendő szabályozási terv koncepciója” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés lényege, hogy az érintett ingatlan értékének meghatározása a RAS Kft. nyertes tervpályázata paramétereinek meghatározásával történt, míg az adott területre vonatkozó, hatályos szabályozási terv jóval megengedőbb építési övezeti paramétereket tartalmaz, és a tervpályázat, valamint a szabályozási terv között összhangot kell teremteni.

Az előterjesztésben foglalt határozati javaslatok szerint

- az ingatlanra tanulmánytervet kell készíteni, igazolva a nettó 42.500 m² kereskedelmi szintterület létesítését, elhelyezkedését és városi szerkezetbe illeszkedését
- a tanulmánytervnek legyen olyan változata, amelynek alapja az az elképzelés, hogy az ingatlan egy részének tulajdonjogát az Önkormányzat megszerzi, és az adott területen kulturális, önkormányzati központot hoz létre
- a KT a szabályozási terv beruházó által történő finanszírozásához és elkészíttetéséhez hozzájárul
- a KT településrendezési szerződést kíván kötni a beruházóval.

Az előterjesztés melléklete volt az Echo Kft. szándéknyilatkozata, amelyben a cég kifejezte szándékát településrendezési szerződés megkötésére, valamint a területre vonatkozó városrendezési és építési szabályzat és szabályozási terv kidolgozása finanszírozására. Melléklet továbbá a beruházó által készített írásos, a területre készítendő szabályozási terv koncepciója, melynek egyik bekezdése szerint beruházó kötelezi magát arra, hogy a terület egy részét fenntartja az Önkormányzat számára a köz-és

kulturális funkciók kialakíthatósága érdekében, mindaddig, amíg az adott ingatlanrész átruházása tárgyában nem jön létre szerződés a felek között.

A szabályozási terv koncepciója 2011. május 12. napján kelt, és némileg eltér attól az irattól, amit 2011. május 5. napján küldött az Echo Kft. az Önkormányzatnak, és amelynek az előterjesztéssel megegyezően része volt a szándéknyilatkozat is. A 2011. május 5-re dátumozott szabályozási terv koncepció a KT ülésre benyújtotthoz képest még egyértelműen tartalmazta, hogy a beruházás első ütemében a kereskedelmi központ épülne fel, amihez későbbi ütemben kapcsolódhatnának a kerületközpont további épületei, és akár a Polgármesteri Hivatal, akár egyéb közszolgálati funkciók is elhelyezhetők ezen a területen. A május 12-i verzió az időbeli tagolást ilyen egyértelműen már nem tartalmazza, arra legfeljebb következtetni lehet.

A beruházó azt is vállalta, hogy a kereskedelmi és szolgáltató központba tervezett nettó kereskedelmi szintterület a 42.500 m²-t nem haladja meg. A koncepció bizonyos beruházás-elemeket külön is nevesített, így például célul tűzte ki a 400 P+R parkoló helyének, kialakításának pontos meghatározását a Fővárosi Önkormányzattal egyeztetve. A melléklethez két tervlap is tartozott.

Az előterjesztés további melléklete egy emlékeztető volt, ami az Önkormányzat és a beruházó közötti 2011. március 3-i egyeztetésről készült. Ezen a felek a terület beépítésének alapelveit egyeztették, sikerrel. Szóba került a parkolás kérdése is, részben a P+R parkolót érintve, részben a 2008. szeptember 10. napján módosított parkolási rendelet új szabályait idézve (mely előírások lényegében nem lehettek hatályban, figyelemmel arra, hogy már hatályon kívül helyezett rendeletet módosítottak). Az egyeztetésen a beruházó részéről bizonyos tervek bemutatottak, azonban ez nem tartalmazott minden anyagot.

Az ülésen elhangzott, hogy a 2006-ban értékesített ingatlan egy részének vissza kell kerülnie az Önkormányzat „fennhatósága” alá. Problémaként jelölték meg, hogy a pályázatban szereplő építési paraméterek és a hatályos szabályozási terv nincs összhangban egymással. Szükségesnek tartották a beruházással kapcsolatos közműfejlesztésekről a beruházó nyilatkoztatását (véltetően valamilyen kötelezettséget vállaló nyilatkozat volt a cél).

A KT a vitát követően úgy határozott, hogy telepítési tanulmánytervet kell készíteni az ingatlanra meghatározott konkrét beépítési paraméterek figyelembe vételével, egy olyan alternatív változatban is, amely az Önkormányzat lehetséges tulajdonszerzését is figyelembe veszi. A KT határozataiban célul tűzte ki a településrendezési szerződés megkötését a beruházóval.

A döntések közül kettőt a KT 2011. június 23-i ülésén módosított, tisztázva több, a beépítési paraméterek körében felmerült kérdést. A módosításra azt követően került sor, hogy az Echo Kft. 2011. június 16-án írásban jelezte az Önkormányzatnak, hogy a májusban meghozott önkormányzati határozatok nem egyeznek az Echo Kft. által korábban az Önkormányzatnak megküldött településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal. Erre figyelemmel más beépítési paraméterek alkalmazását javasolták.

A 2011-es KT döntésekre tekintettel az Önkormányzat és a Beruházó 2011. június 30. napján településtervezési szerződést kötött a P O R T A Terv Városrendezési és Építészeti Tervező Irodával a Budapest XIV. kerület Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz-ú közterület – Nagy Lajos király útja által határolt terület kerületi városrendezési és építési szabályzatának, valamint a kerületi szabályozási tervnek az elkészítésére.

11. Az Echo Kft. 2011. július 25. napján kérelmet intézett az Önkormányzathoz, melyben leírta, hogy az adásvételi szerződés 2007. január 15. napján kelt 1. módosítása jogsértően módosította a visszavásárlási jog kezdő időpontját. Figyelemmel arra, hogy a módosításról szóló rendelkezés semmis, a visszavásárlási jog kezdő időpontja továbbra is 2006. július 24., ami az 5 éves időtartamra tekintettel 2011. július 24. napján letelt. Ezért kérte az Echo Kft. a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból történő törlését.

12. A KT. 2011. július 16-i ülésére előterjesztés készült „Javaslat az ECHO Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonában lévő (31267/132 hrsz-ú, 31267/133 hrsz-ú, 31267/134 hrsz-ú, és a 31267/135 hrsz-ú) ingatlanok vonatkozásában a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata visszavásárlási jogának érvényesítésére” tárgyban. Az előterjesztés célja a visszavásárlási jog gyakorlásáról, vagy nem gyakorlásáról szóló döntés meghozatala volt, azonban az ülés nem volt határozatképes.

13. 2011. augusztus 23. napján az Echo Kft., a Bánáti&Hartvig Építész Iroda, az Önkormányzat és a Zuglói Vagyonkezelő Zrt. képviselői egyeztetettek a beruházásról. Ez alkalommal Kovács Balázs alpolgármester azt kérte, hogy kétféle telepítési tanulmányterv készüljön: az egyik, ami számol 12.000 m² közfunkciókat ellátó beépítettséggel, és egy másik, ami ezt nem tartalmazza. A Zuglói Vagyonkezelő Zrt. ígérete szerint elkészíti az összegzést az Önkormányzat területigényéről, és a szükséges közfunkciókról, ennek alapján az Echo Kft. finanszírozási opciókat ad.

14. 2011. szeptember 14. napján értekezletet tartottak a Zuglói Polgármesteri Hivatalban az Echo Kft., a P O R T A Terv Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda, a Bánáti&Hartvig Építész Iroda, az Önkormányzat képviselői és a Polgármesteri Hivatal munkatársai. Hartvig Lajos építész kifejtette, hogy a beruházó tervei a maximális beépíthetőséget nem használják ki, de célszerű lenne a szabályozási tervet úgy elkészíteni, hogy a tervekben meghatározottaknál ne is lehessen nagyobb épületet kialakítani.

Az értekezlet azt a problémát próbálta rendezni, hogyan lehetne megfelelni az Önkormányzat által meghatározott szintterületi/beépíthetőségi mutatóknak az ún „D” telek eladása esetén, illetve akkor, ha annak tulajdonjogát nem szerzi meg az Önkormányzat. 15. A KT 2011. szeptember 22-i ülésén tárgyalta a „Tájékoztató a Budapest XIV. kerület, Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz-ú közterület – Nagy Lajos király útja által határolt terület szabályozási tervéhez készülő, az Étv. 30/A. § (3) bekezdés szerinti tanulmánytervről” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés ismertette a felek közötti 2011. évben tartott egyes megbeszélések

eredményeit, tartalmát, határozati javaslata pedig telekmegosztásra és beépítési paraméterekre vonatkozó határozat elfogadására tett javaslatot.

Az ülésen felmerült, hogy a terület 2/3-án építkezne a beruházó, 1/3-án pedig főter és önkormányzati/állami közfunkciókra is alkalmas terület jönne létre.

A vita lényegében arról zajlott, hogy az Echo Kft. a 542/2011. (V.27.) KT határozat szerinti beépítési mutatóknak csak úgy tud megfelelni, hogy az eladásra kínált telken a beépítés mértéke 10%-ra csökken, ami kb. 2000 nm², ez pedig túl kicsi ahhoz, hogy a közfunkciót is ellátó épület kialakítható legyen. Ha viszont megnövelik a beépíthetőséget, az az árat is negatívan fogja befolyásolni. Az Önkormányzat tervei között az a lehetőség is szerepelt, hogy a visszavásárolt területen utóbb, a megvásárlását követően növelik a beépíthetőséget 12.000 nm²-rel.

A KT végül elnapolta a döntéshozatalt.

16. 2011. október 11. napján az Echo Kft. és az Önkormányzat munkatársai megbeszélést tartottak a beruházással kapcsolatban. Ez alkalommal felmerült, hogy az új városközpont helyet adhatna bírósági épületnek is. Az Önkormányzat képviselői előadták, hogy a beépítési tervek nem felelnek meg a jogszabályi előírásoknak (pl. egyes OTÉK előírásoknak), ezért új terv szükséges. Felmerült a P+R parkoló terve is, ezzel kapcsolatban a Beruházó úgy nyilatkozott, hogy a parkoló tervét nem veti el, az már 2007-ben is téma volt. A beépítési tervet nem szeretnék módosítani.

17. A KT 2011. október 20-i ülésén tárgyalta ismét a „Tájékoztató a Budapest XIV. kerület, Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz-ú közterület – Nagy Lajos király útja által határolt terület szabályozási tervéhez készülő, az Étv. 306A. § (3) bekezdés szerinti tanulmánytervről” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés részletes tájékoztatást adott a felek között 2011. augusztus-október között zajlott egyeztetésekről. A KT a tájékoztatást tudomásul vette.

Az ülésen elhangzott, hogy a tanulmánytervben az Önkormányzat által megadott paraméterek érvényesültek.

18. 2011. december 2. napján az Echo Kft., a P O R T A Terv Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda, a Bánáti&Hartvig Építész Iroda, Tóth Csaba országgyűlési képviselő és önkormányzati képviselők részvételével egyeztetést tartottak a felek a Zuglói Polgármesteri Hivatalban.

Az egyeztetés során a P O R T A Terv Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda képviselője elmondta, hogy az épület – az Echo Kft. épülete – 3 telekre épülne, ez egy nagy épület lenne, míg lenne egy kisebb „kifli alakú” beépítés is, ami irodaépület, önkormányzat, „Ennek funkcióját még nem tudják, de a városközponti funkcióhoz kell, illeszkedjen.”.

Az értekezleten az is elhangzott, hogy 17.000 nm² az a terület, amelynek visszavásárlásáról a felek között egyeztetés folyt.

Hartvig Lajos építész a megbeszélés során többször hangsúlyozta, hogy a tervek az Önkormányzat által megadott beépítési stb. paramétereknek mindenben megfelelnek.

Kovács Balázs alpolgármester kijelentette, hogy az Önkormányzat csak olyan szintű épület elhelyezését engedi, amilyenvel az Echo Kft. a terület „birtokába” jutott. Az Echo Kft. kisebbet építhet, nagyobbat nem. A „mostani” terv kisebb alapterületű, mint az egykori pályázatban szereplő. Azt a KT fogja eldönteni, hogy vásárol-e vissza telekingatlant, illetve közfunkciót tervez-e a területen, vagy sem.

19. 2011. december 20. napján a Főépítési Irodán Barta Ferenc főépítész jelenlétében egyeztetést tartottak a P O R T A Terv Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda, a Bánáti&Hartvig Építész Iroda, az Echo Kft. és további szakértők/Polgármesteri Hivatali munkatársak a készülő szabályozási tervről. Az egyeztetésen elhangzott, hogy a 2011. december 2. napján a képviselőknek tartott megbeszélésen a tervvel kapcsolatban a képviselők bizonytalannak tűntek (ld. 12. pont). A telepítési tanulmányterv esetében az Echo Kft. azt kérte, hogy arról a KT döntsön, egyidejűleg az Echo Kft. területrészének visszavásárlásáról hozandó döntéssel, amiről tárgyalások folynak a felek között. (Megjegyzem, hogy a felek itt nem az Étv. 30/A §-a szerinti telepítési tanulmánytervről egyeztettek, azonban annak elkészítését is szükségesnek tartották.)

Összegzés:

2011-ben az Önkormányzat már számolt azzal a lehetőséggel, hogy az értékesített ingatlanon az Echo Kft. beruházásában nem fog megvalósulni a közigazgatási központnak helyet adó épület. Erre utal az előterjesztés, mely alapján olyan tanulmánytervet is kell készíteni, ami abból indul ki, hogy az ingatlan egy részének tulajdonjogát az Önkormányzat megszerzi, és az adott területen kulturális, önkormányzati központot hoz létre. Megjegyzem, hogy ennek – azaz, hogy az Echo Kft. nem fog közösségi célú épületet építeni – már a 2009-ben elfogadott Alapelvek alapján egyértelműnek kellett volna lennie.

Az Önkormányzat hozzáállását továbbra is a bizonytalanság jellemezte, és talán az ügyben korábban született döntések ismeretének hiánya is.

VII. 2012

1. 2012. február 3. napján dr. Papcsák Ferenc polgármester levélben fordult Budapest Főváros Önkormányzatához azzal, hogy a Bosnyák téri Kerületközpont építése kapcsán az Echo Kft. szabályozási tervet szeretne készíttetni. A levél utal egy 2011. május 12. napján ugyancsak a Budapest Főváros Önkormányzatához intézett megkeresésre, amelyben a kerületi Önkormányzat a KSZT tervezési területét a Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz-ú közterület – Nagy Lajos király útja által határolt területben javasolta meghatározni, egyben

kérte, hogy pl. a P+R parkoló kialakítására a Főváros határozza meg elképzeléseit. A levél szerint erre a megkeresésre a kerület választ nem kapott. Később a Főváros ugyan jelezte, hogy a terület lehatárolását szükségesnek tartja kiegészíteni, ez azonban nem találkozott a kerület elképzeléseivel, ezért a polgármester a javaslat felülvizsgálatát kérte.

2. 2012. március 14. napján dr. Papcsák Ferenc polgármester azzal kereste meg dr. Matolcsy György nemzetgazdasági minisztert, hogy az Önkormányzat a Bosnyák téri fejlesztési területre új szabályozási tervet szeretne készíteni, melynek során a kerületben érvényben lévő változtatási tilalom feloldásra kerül az érintett ingatlanok területére, és lehetővé válik a kerületközpont modernizálása.

Ezzel összefüggésben utalt arra, hogy az Echo Kft. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 53/F. § (1) bekezdésében foglalt tilalom alól felmentést kért, mely kérelem elbírálása során kérte a fentiekben foglaltak – a kerület érdekeinek – figyelembe vételét. (Megjegyzem, hogy az Étv. hivatkozott szakasza az akkor még hatályban volt, a köznyelvben ún. „plázastop” néven ismert rendelkezés volt, mely szerint 300 m²-nél nagyobb alapterületű kereskedelmi építmény nem létesíthető vagy ezt meghaladó méretre nem bővíthető.)

3. A KT. 2012. május 31-i ülésén tárgyalta a „Javaslat a Képviselő-testület 541/2011. (V. 27.), 542/2011. (V. 27.) és 543/2011. (V. 27.) sz., valamint a 855/2011. (VI.23.) és 856/2011. (VI.23.) sz. határozatainak módosítására (a Bosnyák téri kerületközpont területére készítendő szabályozási terv koncepciója)” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés elkészítését megelőzte a Fővárosi Önkormányzattal folytatott levelezés, amelyben a két önkormányzat tisztázta, hogy a Budapest XIV. kerület Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz-ú közterület – Nagy Lajos király útja által határolt területre készítendő kerületi szabályozási tervet az eredetinel nagyobb területre, a Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Lőcsei utca – Szabács utca – Nagy Lajos király útja által határolt területre kellene elkészíteni.

A beruházó 2012. május 4. napján kelt szándéknyilatkozatában vállalta, hogy a kiterjesztett területre vonatkozóan településrendezési szerződést köt az önkormányzattal, valamint a KSZT elkészítését finanszírozza.

A 2012-es döntésre, a szabályozással érintett terület kibővítésére tekintettel a P O R T A Terv Városrendezési és Építészeti Tervező Irodával megkötött szerződést a felek 2012. december 6. napján megfelelően módosították.

4. 2012. június 8. napján kelt határozatával a Nemzetgazdasági Minisztérium az Echo Kft. 2. pontban hivatkozott kérelmének helyt adott, és az Étv. 53/F. § (1) bekezdésében foglalt tilalom alól felmentést adott.

Összegzés:

A 2012-es év, valamint az azt követők jóval kevésbé dokumentáltak, mint a 2006-2011 közötti időszak, így jelenleg olyan anyag sem áll rendelkezésre, amiből kiderülne, hogy mi vezetett az Echo Kft. „plázastop” feloldása iránti kérelmének Önkormányzati támogatásához.

VIII. 2015

A KT. 2015. július 2. napján tárgyalta a „Javaslat az Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társasággal és Echo Investment Spólka Akcýjna-val megkötött adásvételi szerződés és közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodás módosítására” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés szerint a 2007. január 18. napján megkötött AVSZ módosítása több pontban okafogyottá vált (pl. megszűnt az Önkormányzat visszavásárlási joga), másrészt indokoltak voltak újabb pontosítások.

A tárgyalások alkalmával az Echo Kft-vel 2008. december 08. napján megkötött Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás tartalmi elemei is felülvizsgálatra kerültek. A módosítás lényeges eleme, hogy a közcélú fejlesztések önkormányzati, nettó 500 millió Ft-os megvalósítási kötelezettsége lecsökkent nettó 100 millió Ft mértékű kötelezettség vállalására.

A Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás módosítása (a továbbiakban: Megállapodás2015) tartalmazza a szükséges közcélú fejlesztések felsorolását, melyből az önkormányzati kötelezettség a Bosnyák utcai szükséges közműépítési és útépitési, útfelújítási feladatokra, szükséges parkolók építésére, valamint a Rákos-patak gyalogos hídjának újjáépítésére terjed ki, maximum nettó 100 millió Ft erejéig.

Az ülésen mind az AVSZ, mint a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás módosítását elfogadta a KT, továbbá arról is döntött, hogy az Önkormányzatot terhelő 100.000.000 Ft + ÁFA összegű önkormányzati beruházás megvalósítására ezt az összeget a 2016. évi költségvetési rendeletébe beépíti.

A Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás módosítása kapcsán az alábbiakat emelném ki:

- a szerződés tartalmazza, hogy a Projekt első szakasza (ami bevásárlóközpont és egy irodaház megépítésére irányul) kedvező Tervtanácsi elbírálásban részesült, 2008. június 12-én.
- a felek ismét rögzítették, hogy a terület beépítéséhez szükséges, területen kívüli (külső) közművekhez kapcsolódó beruházások megvalósítása teljes egészében az Echo Kft. feladata. Ugyancsak a beruházó feladata a felek által előzetesen egyeztetetten szükségesnek ítélt

területen kívüli (külső) közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztésekhez kapcsolódó beruházások megvalósítása.

- a felek rögzítették, hogy korábban már meghatározták az Önkormányzat által a beruházás megvalósításához közvetlenül nem szükséges, de a tágan értelmezett kerületközpont fejlesztéséhez elengedhetetlenül megvalósítandó közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések nagyságát.
- a felek rögzítették, hogy az Előszereződésben foglaltak szerint a közérdekű építési beruházások összesített értéke nettó 1.700.000.000 Ft, amiből az Önkormányzat bruttó 500.000.000 Ft összegű beruházást vállal (érdekes, hogy a módosítás nem a Megállapodás2008-ra utal vissza ezen a ponton, ami a nettó 1.700.000.000 Ft-ot nettó 1.900.000.000 Ft-ra, míg a bruttó 500.000.000 Ft-ot nettó 500.000.000 Ft-ra változtatta).
- a felek megállapították, hogy a Csömöri úti gyorsvillamos projektje már nem az Önkormányzatot terheli, ezért az Önkormányzat által saját terhére vállalt beruházások összértéke jelentősen csökkent.
- a módosítás a korábban az Előszereződés mellékletében lefektetett, majd a Megállapodás2008-ban tovább részletezett közcélú beruházások listáját már nem tartotta fenn, ehelyett egy rövidebb, és jóval kevésbé részletezett listát adott meg a felek által vállalt beruházásként. A beruházásokat a módosítás két csoportra osztotta: „Befektetői Beruházásokra” és „Önkormányzati Beruházásokra”. A megállapodás szerint a beruházónak mindkettő csoportról részletes ütemtervet kellett volna eljuttatnia az Önkormányzathoz, ami kiterjedt volna az egyes fázisok hatósági engedélyezési eljárásainak, szerződéskötéseinek, megvalósításának részletes időtervére.
- az Önkormányzat az Önkormányzati Beruházások közül nettó 100.000.000 Ft keretösszegű beruházást vállalt magára.
- a megállapodás hivatkozik az egyes építési beruházásokhoz rendelt értékre, azonban ilyen érték-meghatározást a megállapodás nem tartalmaz.
- az Önkormányzati Beruházások a megállapodás szerint:
 - a) Rákospatak gyalogoshídjának újjáépítése
 - b) Bosnyák utca szükséges közműveinek és közműcsatlakozásainak kiépítése
 - c) Bosnyák utca útfelújítása, a szükséges parkolók kialakítása
- a Befektetői Beruházások a megállapodás szerint:
 - a) a Csömöri út Nagy Lajos király útja és Rákospatak utca közötti szakaszon útcsatlakozások kiépítése,

- b) Rákospatak/Vezér utca (Csömöri út és Bosnyák utca közötti szakaszon) útépités és útcsatlakozások kiépítése,
- c) Rákospatak/Vezér utca (Csömöri út és Bosnyák utcák között) közötti szakaszon szükséges közműveinek és közműcsatlakozásainak kiépítése
- d) a CSAPI előtti közterület és járda kiépítése.

Összegzés

Mind az AVSZ, mind a közérdekű fejlesztési megállapodás utoljára 2015-ben került módosításra (eltekintve a kötbér rendezésére vonatkozó 2018-ban és 2020-ban megkötött szerződéseket). A közérdekű fejlesztések körében ezért a 2015-ös módosítás tekinthető olyannak, mint ami jelenleg is hatályosan tartalmazza a felek által vállalt közérdekű beruházásokat. A módosítás jelenlegi ismereteink szerint önállóan nem készült el, azaz nincs olyan változata, ami a Megállapodás2008 egyes, már nem kívánt pontjait hatályon kívül helyezné, és a régiak helyébe új rendelkezéseket léptetne. Csak az egységes szerkezetű verzió létezik (legalábbis arról van tudomásunk), ahol az új rendelkezéseket dőlt betűvel szedték. Formálisan tehát a Megállapodás2008-ban vállalt közérdekű fejlesztésekre vonatkozó rendelkezést a felek nem helyezték hatályon kívül.

A Megállapodás2015 a beruházások meghatározásakor eltért a Megállapodás2008-ban alkalmazott módszertől. Előbbi esetben egységesen adta meg a szükséges beruházások listáját, azzal, hogy a felsorolt beruházások közül az Önkormányzat legfeljebb nettó 500.000.000 Ft. értékű – igaz, szintén külön listázott - beruházást vállal. A Megállapodás2015 ettől eltérően teljesen külön határozta meg a feleket terhelő beruházásokat.

Ahogy arra már fentebb utaltam, a beruházások felsorolása is rövidebb, szűkebb körben határozza meg a szükséges feladatokat, álláspontom szerint némileg ellentmondásosan is, mert általános szabályként fogalmazza meg, hogy a beruházó valósítja meg a külső közművek esetlegesen szükséges fejlesztését, valamint a felek által szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeit átvállalja, ugyanakkor ad egy részletes listát a konkrétan vállalt beruházásokról, ilyen listát az Önkormányzathoz is rendel, mely utóbbinak része pl. a Bosnyák utca szükséges közműveinek és közműcsatlakozásainak kiépítése, ami elvileg az általános szabály szerint egyértelműen a beruházó terhe. (Ez a kettősség, az általános és konkrét beruházások együttes megjelenése már a Megállapodás2008-at is jellemezte. Felmerülhet kérdésként, hogy az általános szabály a konkrét beruházásokkal párhuzamosan létezik, vagy a kettő teljesen átfedi egymást.)

Álláspontom szerint a Megállapodás2008 és a Megállapodás2015 (sőt, már az AVSZ alapján is) vita tárgya lehet, hogy a „felek által szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeinek átvállalása” pontosan mit jelent. Figyelemmel arra, hogy más beruházások esetében a szerződések a „megvalósítja”, „kiépíti”, „bővíti” kifejezéseket használják,

itt pedig a „kölségeinek átvállalását”, felmerülhet olyan értelmezés is, hogy a megvalósítás az Önkormányzat terhe, a költségviselő viszont a beruházó.

IX. 2016

A KT 2016. december 8-i ülésén tárgyalta „Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról és a tulajdonátruházáshoz való hozzájárulásról szóló döntés a 31267/132, 31267/133, 31267/134, 31267/135 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatban” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés szerint az Önkormányzatot az AVSZ és annak módosításai alapján elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanon, és az abból telekalakítással utóbb létrejött ingatlanokon. Az AVSZ 2. számú módosítása szerint amennyiben a beruházó a beépítési kötelezettség teljesítése előtt akár részben vagy egészben elidegeníti az ingatlant, a szerződéskötés hatályosulásához az Önkormányzat hozzájárulását kell kérnie. Az Önkormányzat abban az esetben köteles a beleegyezését adni, ha a vevő az Echo S. A. és az Echo Kft. kötelezettségeit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Ilyen nyilatkozat az előterjesztés elkészültéig az erre irányuló Önkormányzati felhívás ellenére nem érkezett az Önkormányzathoz.

Az előterjesztés egyrészt az elővásárlási jog gyakorlásáról, másrészt az adásvételhez történő hozzájárulásról szóló döntés meghozatalára irányult.

Az előterjesztésben írt vételi ajánlat szerint a 4 ingatlan vételára összesen 10.500.000 euró + ÁFA volt, ami az aktuális forint-euró árfolyamon 3.234.525.000 Ft. + ÁFA összeget jelentett.

Az elővásárlási jog gyakorlásának egyik feltétele az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/2016 (III.4.) önkormányzati rendelet szerint az volt, hogy a költségvetésben az elővásárlási jog gyakorlására biztosított keret terhére történhet. A 2016. évben a költségvetés ilyen keretet nem tartalmazott, ezért az előterjesztés megállapította, hogy az elővásárlási jog gyakorlásnak feltételei nem állnak fenn.

Az előterjesztés melléklete volt többek között a MUNDO Shopping Center Development Kft. (a továbbiakban: MUNDO Kft.) és az Echo Kft. között az ingatlanok adásvétele tárgyában létrejött előszerződés, valamint az ingatlanokra készült értébecslések (melyek megrendelője az önkormányzat volt).

A KT ülés jegyzőkönyve szerint a napirendi pont tárgyalását már 2016. november 24-i ülésén megkezdte a KT, de akkor az elnapolás mellett döntöttek. A decemberi ülésen a KT nem fogadta el azt a módosító indítványt, mely szerint az Önkormányzat élni kíván az elővásárlási jogával, ugyanakkor azt sem támogatta, hogy az Önkormányzat nem kíván élni az elővásárlási jogával. A KT megszavazta, hogy az Önkormányzat nem járul hozzá az ingatlan adásvételhez, és megszavazta azt a

javaslatot is, hogy a polgármester kezdjen tárgyalásokat az ingatlanok visszavásárlása érdekében és indítsa meg a szükséges hitelfelvételi engedélyezési eljárást.

A különböző KT üléseken elhangzottak alapján elvileg 2011-ben a KT már tárgyalta az elővásárlási jog gyakorlásáról (amivel a jelenlegi helyzet alapján nyilván nem élt), de ilyen anyagot egyelőre nem találtunk a Govcenterben.

X. 2017

1. A KT 2017. március 14-i ülésén tárgyalta először a „A MUNDO-project megvalósításával kapcsolatban közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodás megkötése” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés célja egy, az Echo Kft, a MUNDO Kft és az Önkormányzat közötti Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás aláírása volt.

Az előterjesztés melléklete volt a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési megállapodás tervezete. A tervezetet a Zuglói Polgármesteri Hivatal Jogi és Törvényességi Osztálya véleményezte, több törvényességi aggályt is felvetve.

A KT ülésen felmerült olyan álláspont, hogy az új szerződés előnytelen az Önkormányzat számára, míg más álláspont szerint a korábbi szerződésekhez képest túlbiztosított. Karácsony Gergely polgármester a műszaki tartalom pontosítását hiányolta, felvetve azt is, hogy már a 2015-ös módosítással egyszerűsödött a korábban vállalt műszaki tartalom. Az Önkormányzat kötbérigényét az Echo Kft. a tárgyalások során nem ismerte el.

A KT az új Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás aláírásával nem értett egyet, a határozati javaslatot nem fogadta el.

2. Ezt követően a KT 2017. március 30. napján ismét napirendre vette a „A MUNDO-project megvalósításával kapcsolatban közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodás megkötése” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés melléklete volt ekkor már – a korábbiakon túl – egy ún. Kompenzációs Megállapodás tervezete is. Ezt a tervezetet a 2017. március 14-i ülésen helyben osztották ki a képviselők részére, az előterjesztésnek akkor nem volt melléklete (így tartalmát a Zuglói Polgármesteri Hivatal véleményezői nem ismerhették meg, és előzetesen a képviselők sem tanulmányozhatták.) A tervezet lényege az volt, hogy az Önkormányzat hozzájárul az Echo Kft. és a MUNDO Kft. közötti ingatlan adásvételhez, továbbá az Önkormányzat lemond minden, az ún. „ECHO Szerződésekkel” alapított, vagy azok kapcsán keletkezett jogáról és kötelezettségéről, beleértve a kötbérkövetelést is, emellett mentesíti az Echo S. A-t és az Echo Kft-t a szerződésekkel alapított kötelezettségek és felelősség alól. A tervezet azt is tartalmazta, hogy az Echo Kft. nem ért egyet az Önkormányzat kötbérigényével, ugyanakkor az ingatlan tulajdonjogának eladásához történő hozzájárulás fejében az Echo Kft. 60.000.000 FT + ÁFA „kompenzációt” fizet meg az Önkormányzat részére.

A KT ülésen megjelent és felszólalt a MUNDO Kft. képviselője, aki elmondta, hogy a területen bevásárlóközpontot fognak létrehozni, emellett megvalósítják az Echo Kft. által vállalt közérdekű fejlesztéseket is. Az is elhangzott, hogy a bevásárlóközpont melletti területen nyitottak olyan fejlesztés létrehozására, amelyben önkormányzati funkciók is helyet kaphatnának, de ez hosszas jövőbeni egyeztetés eredménye lehet csak.

A KT végül név szerinti szavazást követően elfogadta a tervezeteket. Karácsony Gergely polgármester már az ülésen jelezte, hogy a napirendi pont ismételt tárgyalását fogja kérni („polgármesteri vétó”).

3. A KT 2017. április 12-i ülésén tárgyalta ismét „A MUNDO-project megvalósításával kapcsolatban közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodás megkötése” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés célja továbbra is egy, az Echo Kft, a MUNDO Kft és az Önkormányzat közötti Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás, illetve Kompenzációs Megállapodás aláírása volt.

Az előterjesztés melléklete volt a 2017. március 30-i ülésen hozott döntésre reagáló polgármesteri „vétó”.

A KT ülésen több képviselő fejtette ki abbéli véleményét, hogy a tervezetek aláírása rontana az Önkormányzat tárgyalási pozíciói, lényegében követelésről lemondással lenne egyenértékű (mert a kötbérigény a tervezet szerint kevesebb lett volna, mint a korábbi szerződésekben). A KT végül a következő ülésére napolta el a döntéshozatalt.

4. A KT 2017. június 22-i ülésén tárgyalta „A MUNDO Shopping Center Development Kft-vel és az Echo Investment Hungary Kft-vel kötendő közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodás, a Mundo-projekt ügye” tárgyú előterjesztést.

Az előterjesztés lényege az volt, hogy az Echo S. A. bevásárlóközpont építésének céljára vásárolta meg az ingatlant, azonban terveit nem valósította meg, helyett az ingatlanok értékesítése mellett döntött. A lehetséges befektető jelölt, az előterjesztés szerint a Bayer-CFE Zrt. (egy időben ezen a néven volt a MUNDO Shopping Development Kft, majd újabb nevén Bayer Development Kft. tagja) a korábbiaktól eltérő terveket kívánt megvalósítani, de ennek mibenlétét, az eltérés lényegét az előterjesztés nem tartalmazza. A Bayer-CFE Zrt. ezért tárgyalásokat kezdeményezett az Önkormányzattal, melynek folyamán 2017. január végén váratlanul azt közölte az Önkormányzattal, hogy mégis az eredeti AVSZ 2015-ös módosítása mellékletében lévő műszaki fejlesztéseket fogják megvalósítani, nem vállalta ugyanakkor a befektetés megvalósításához kötődő garanciákat. A műszaki feltételek átvállalását is aggályosnak tartotta az előterjesztő, tekintettel arra, hogy a 2015-ös szerződésmódosítás műszaki mellékletének feladat-meghatározása még nagy mértékben kapcsolódott a Csömöri útra tervezett gyorsvillamos-járáshoz, amiről 2017-re már kiderült, hogy nem fog megvalósulni.

(Az előterjesztés ezen a ponton némileg zavaros: az AVSZ 2015-ös módosítására hivatkozik, konkrétan annak műszaki mellékletére, de annak a szerződésmódosításnak nem volt semmilyen műszaki melléklete – az a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodásnak volt, ami valóban tartalmazta a Csömöri úti gyorsvillamos projektet, mint kapcsolódó fejlesztést.)

Az előterjesztés szerint a felek között 2017. március 30., a polgármesteri vétó után folytatódtak a tárgyalások, immár a BKK és a Budapest Közút Zrt. bevonásával. A beruházás aktuális építési engedélyének részét képező forgalomtechnikai engedély azonban jóval nagyobb körű fejlesztést írt elő az építtető számára, mint amit ő megvalósítani tervezett, ezért végül a Bayer-CFE Zrt. 2017. május 22-én arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy vissza kíván térni a polgármesteri vétó előtti koncepcióhoz, nem kíván részletes műszaki megállapodást kötni, és a jogi feltételeket is tovább kívánja lazítani. Az előterjesztés ezt követően részletezte az elfogadásra javasolt új megállapodás aggályos részeit.

A határozati javaslat értelmében az Önkormányzat felfüggeszti a tárgyalásokat a MUNDO Kft-vel, mindaddig, amíg az az előterjesztésben megjelölt problémákat a szerződéstervezetben nem orvosolja, a tárgyalásokat pedig a továbbiakban az Echo Kft-vel és az Echo S. A.-val folytatja annak érdekében, hogy az ingatlanokon közösségi fejlesztés valósulhasson meg.

Az előterjesztés mellékletét képezte egy levélváltás a felek között, amiben nyomon követhető a felek álláspontjának közeledése, majd az a törés, ami 2017. május 22-én következett be, és ami után az Önkormányzat további tárgyalásokat, míg a Bayer-CFE Zrt a 2017. március 14-i KT ülésre beterjesztett (a tárgyalások során némileg módosított) együttműködési megállapodás tervezet elfogadását és aláírását tartotta szükségesnek.

A KT ülésen elhangzottak közül kiemelném, hogy Karácsony Gergely polgármester utalt a 2015-ös megállapodás felülvizsgálatának szükségességére arra tekintettel, hogy a gyorsvasút nem fog megépülni, azaz a közérdekű fejlesztések műszaki tartalma már biztosan nem lehet az, amit 2015-ben a felek együttes akarattal meghatároztak. (Megjegyzem, hogy a Csömöri úti gyorsvillamos „kiesése” már 2015-ben is ismert volt a felek előtt, ezért a módosított megállapodás a műszaki tartalom meghatározásánál azt figyelembe is vette.)

Az is elhangzott, hogy bár az Önkormányzat az ingatlan jövőbeli vevőjeként fellépő MUNDO Kft-t felhívta olyan tartalmú nyilatkozat megtételére, mely szerint az Echo S. A. és az Echo Kft. kötelezettségeit magára nézve kötelezőnek ismeri el, ilyen tartalmú nyilatkozatot az nem tett.

A KT végül akként döntött, hogy felkéri a polgármestert, nyilatkoztassa a MUNDO Kft.-t arról, hogy az Echo Kft. kötelezettségeit a hatályos szerződés rendelkezései szerint átvállalja-e, azt magára nézve kötelezőnek ismeri-e el, továbbá a MUNDO Kft-vel a tárgyalásokat felfüggeszti, a tárgyalásokat a továbbiakban az Echo Kft-vel és tulajdonosával, az ECHO S. A.-val kell folytatni annak érdekében, hogy az ingatlanokon közösségi fejlesztés valósulhasson meg.

Összegzés

A 2017-ben zajlott tárgyalások nem jártak azzal az eredménnyel, amit a felek vártak volna tőle. Az Önkormányzat nem járult hozzá az ingatlan adásvételéhez, ugyanakkor nem tudta érvényesíteni a kötbér igényét, és nem sikerült tisztázni azt sem, hogy az esetleges új befektető milyen műszaki tartalmat vállal megvalósítani az ingatlanon belül és azon kívül. Az az iratokból nem derült ki számomra, hogy az Echo S. A. miért vitatta az Önkormányzat kötbérigényét.

XI. 2018

A KT 2018. július 13-i rendkívüli ülésén tárgyalta „A Mundo beruházással összefüggő döntések meghozatala” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés részletesen leírta a 2016 és 2018 között a felek, valamint az Önkormányzat és a Bayer-CFE Zrt. között folyt tárgyalásokat, amelyek tulajdonképpen eredménytelenül zárultak.

Az előterjesztés szerint 2018. június 11-én érkezett az Önkormányzathoz az Echo S. A. és az Echo Kft. nyilatkozata, amelyben arról tájékoztatták az Önkormányzatot, hogy az Echo S. A. ajánlatot kapott a MUNDO Kft.-től az Echo Kft.-ben fennálló 100%-os mértékű tulajdonrészének megvásárlására. A MUNDO Kft. ajánlatában leírta, mely korábbi, a felek között fennálló szerződések alapján az Echo S. A-t terhelő kötelezettségeket vállalja át.

Ezt követően az előterjesztés részletesen elemezte, hogy a MUNDO Kft. ajánlata mennyiben felel meg a korábbi szerződéseknek. Ennek alapján az előterjesztés megállapította, hogy egy ponton a kötelezettségvállalás nem elfogadható, mégpedig azért nem, mert a MUNDO Kft. nem „kivülálló harmadik személy” lesz a szerződéses kapcsolatban, mint az az AVSZ 2015-ös módosításában szerepel, hanem vevőként maga lesz a szerződő fél (az előterjesztés szerint az üzletrész harmadik személyre történő átruházása során egy „kivülálló” harmadik személynek kell az Echo S. A. kötelezettségeiért felelősséget vállalni).

Az Önkormányzat és a MUNDO Kft. közötti tárgyalások két irányban folytak a fentiek szerint:

- egy kívülálló harmadik személynek a kötelemben történő belépése érdekében,
- az Önkormányzat szerint neki járó, azonban az Echo S. A. és az Echo Kft. által vitatott kötbér megfizetése.

Utóbbi vonatkozásában a tárgyaló felek megállapodtak, hogy peren kívüli egyezségi javaslatot terjesztenek a KT elé azzal, hogy a MUNDO Kft. 150.000.000 Ft összeget fizet az Önkormányzatnak.

A MUNDO Kft. ezen kívül jelezte, hogy az eredeti beruházói szándékot módosítva az érintett ingatlanokon a teljes beépíthetőséghez viszonyítva 15%-os mértékű lakásfunkciót szeretne

megvalósítani, ami a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását is igényelné, egyben szükségessé tenné településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) megkötését.

A MUNDO Kft. a fentiekben foglaltak szerint azt az ajánlatot tette az Önkormányzatnak, hogy amennyiben az üzletrész MUNDO Kft-re történő átruházásához feltétel nélkül hozzájárul, emellett külön nyilatkozatban kijelenti, hogy az Echo S. A-val szemben a korábban megkötött szerződésekből eredően semmilyen további követelése nincs, továbbá a KSZT módosításával biztosítja a teljes beépíthetőséghez viszonyítva a 15%-os lakásfunkciót, akkor a MUNDO Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy peren kívül az Echo Kft-n keresztül megfizet 150.000.000 Ft-ot az Önkormányzatnak a módosított KSZT elfogadását és a TRSZ hatályba lépését követő 15 napon belül.

Az előterjesztéshez a Jogi és Törvényességi Osztály véleményt fűzött, amelyben kifejtette, hogy a MUNDO Kft. ajánlata nem felel meg az Önkormányzat, az Echo S. A. és az Echo Kft. közötti szerződésnek, mert a MUNDO Kft. nem „kivülálló” harmadik személy. A MUNDO Kft. ajánlatát jegyző Bayer Construct Zrt. nem kerül be az AVSZ és módosításai, valamint a közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodásba kötelezettként.

Az előterjesztés melléklete volt az Echo S. A. kérelme, a MUNDO Kft. nyilatkozata, az Önkormányzat és a MUNDO Kft. közötti levelezés, valamint a megállapodás tervezete.

A KT ülésen Karácsony Gergely polgármester kifejtette, hogy a felek közötti tárgyalások célja többek között az volt, hogy „a beruházás, ami eredetileg Zugló városközpontjaként indult, valóban egy közigazgatási-kereskedelmi fókuszú beruházás legyen. Azt is látni kell, hogy az elmúlt 12 évben nem véletlenül nem valósult meg ez a beruházás, hiszen a közlekedési infrastruktúra fejlesztések, amik a beruházási szándék mögött voltak, azok nem valósultak meg.”

A vita során azt is kiemelte, hogy a lakásfunkció megengedése elfogadható kompromisszum, mert így még mindig feltételezhető, hogy a fejlesztés túlnyomó többsége továbbra is intézmény típusú beruházás lesz.

A KT végül úgy döntött, hogy az üzletrész átruházásához hozzájárul, valamint peren kívüli egyezséget köt a 150.000.000 Ft. megfizetéséről a Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat és a Zugló Kerületi Szabályozási terv módosításának hatályba lépését és a településrendezési szerződés aláírását követő 15 napon belül. Ezen kívül az Önkormányzat elismerte, hogy az Echo S. A. kötelezettségei megszűntek az Önkormányzattal szemben, vállalta további a szükséges szabályozásokat (KSZT stb.), valamint a döntéseknek megfelelő megállapodás írásba foglalását és aláírását.

Az aláírt megállapodás a KT által hozott döntéseket tartalmazta. A 150.000.000 Ft. megfizetésére a MUNDO Kft. és a BAYER CONSTRUCT Zrt. egyetemlegesen vállalt kötelezettséget, és a felek által tervezett TRSZ-t is a BAYER CONSTRUCT Zrt. részvételével kívánták megkötni.

Összegzés

Ismét kiemelt jelentőséget kapott az a tény, hogy a Csömöri úti gyorsvillamos mint beruházáselem kiesett a kötelezettségek közül, és ezzel az Önkormányzat álláspontja szerint lényegesen megváltozott a helyzet a Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás 2015-ös módosításához képest. Álláspontom szerint ez nem fedi teljesen a valóságot. Mint arra már utaltam, a gyorsvillamos kiépítésének elmaradása már 2015-ben is ismert volt a felek között, a módosítás ezt figyelembe is vette oly módon, hogy az esetleges megvalósuláshoz kötött plusz feladatokat (amelyek a beruházót terhelték elsődlegesen), míg a többi vállalás ettől független volt.

Az is vitatható, hogy mennyiben volt előnyös az Önkormányzat, illetve Zugló számára, illetve mennyiben volt szerződésszerű a lakásfunkció iránti igény, még akkor is, ha „így még mindig feltételezhető, hogy a fejlesztés túlnyomó többsége továbbra is intézmény típusú beruházás lesz” - különös tekintettel arra, hogy az intézményi típusú beruházás 2018-ban már régen nem azt jelentette, mint 2006-ban.

Az üzletrész értékesítésére nyilvánvalóan azért került sor, mert korábban az ingatlan átruházásához az Önkormányzat nem járult hozzá. A „kivülálló harmadik személy” problémáját az üzletrész átruházása során végül nem oldották meg.

XII. 2020

A KT 2020. április 7. napján tárgyalta a „Javaslat településrendezési szerződés keretén belül Zugló Kerületi Építési Szabályzatának és Zugló Kerületi Szabályozási Tervnek módosítására a 31267/132, 31267/133, 31267/134, 31267/135 helyrajzi szám alatti ingatlanokra vonatkozóan” tárgyú előterjesztést. (A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján – figyelemmel a veszélyhelyzettel kapcsolatban kiadott Kormányrendeletekre – a KT jogkörében eljárva a döntést a polgármester hozta meg az ügyben, azonban a döntést megelőzően az előterjesztések jegyzékét két ízben megküldte a képviselőknek, akiknek 2020. április 7-én 12 óráig volt lehetőségük a véleményezésre. A vélemények ilyen módon nem szóban hangoztak el, hanem azokat a képviselők – akik éltek ezzel a lehetőséggel – írásban juttatták el a polgármester részére.)

Az előterjesztés utalt a 2018-ban az Önkormányzat, a MUNDO Kft. és a Bayer Construct Zrt. között létrejött megállapodásra, valamint arra, hogy 2019. július 14-én hatályba lépett a Zugló kerületi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VI. 14.) ÖK rendelet (KÉSZ). A KÉSZ szerint a beruházással érintett ingatlanok Vt-M/1 (mellékközpont terület) építési övezetben találhatók, ahol a KÉSZ rendelkezései alapján lakás nem alakítható ki, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetéseként a

tulajdonos, használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy, legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű lakás vagy szállás jellegű rendeltetési egységet. A befektetői igény szerint a beépíthető terület 15 %-án lakás funkció kialakítása szükséges, azonban erre csak a KÉSZ módosításával van lehetőség.

A határozati javaslat a KÉSZ módosítására irányuló TRSZ megkötését és aláírását tartalmazta. A TRSZ az Önkormányzat, a Bayer Development Kft, a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft. között jött létre (ld. bevezető rész a gazdasági társaságokról). A Felek a TRSZ-ben az alábbiakra vállaltak kötelezettséget:

- a Bayer Development Kft. és a BAYER CONSTRUCT Zrt. a 150.000.000 Ft. megfizetésére, az azt követő 15 napon belül, hogy a Zugló Kerületi Építési Szabályzata és a Zugló Kerületi Szabályozási Terv Szabályozással érintett területre vonatkozó módosítása hatályba lépett.
- az Önkormányzat Zugló Kerületi Építési Szabályzatának és Zugló Kerületi Szabályozási Tervének módosítására akként, hogy azok a Szabályozással érintett területen lehetővé tegyék a teljes beépíthetőséghez viszonyított legfeljebb 15 %-os mértékű lakásfunkció megvalósítását.
- ugyancsak az önkormányzat vállalta, hogy a Megállapodás szerinti, összesen 150.000.000,-Ft Önkormányzatnak történő megfizetésével a kötbérrel kapcsolatban az Önkormányzatnak a Beruházókkal szemben semmilyen jogcímen nincs további igénye vagy követelése és ilyeneket a jövőben sem támaszt velük szemben.

A beérkezett képviselői vélemények közül több is felvetette, hogy a 15%-os lakásfunkció ellentételezéseként kevés a 150.000.000 Ft., különösen a várható haszonra (mármint a beruházó hasznára) figyelemmel. Emellett volt olyan vélemény is, ami szerint a környék közlekedése már amúgy is zsúfolt, a funkcióváltás pedig tovább nehezíti a helyzetet.

Összegzés

A 2018-as és 2020-as megállapodásokkal az Önkormányzat szerződéses biztosítékok szintjén a korábbiakhoz képest rosszabb helyzetbe került. A kötbérrel kapcsolatos mindenfajta igény érvényesítéséről lemondott, ugyanakkor végrehajtotta a lakásfunkció engedélyezését az ingatlanon. Így lényegében vagy kötbért nem kapott, vagy a jogszabály módosítást maradt kompenzáció nélkül.

A TRSZ aláírására 2020. áprilisában került sor, amikor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése értelmében a szerződés megkötése előtt már kötelező volt telepítési tanulmánytervet készíteni (a cél megvalósítójának), és arról a KT-nak döntenie kellett volna. Ilyen döntést a KT nem hozott, az előterjesztésnek a telepítési

tanulmányterv nem volt része, és utalás sincs arra, hogy korábban ilyet az Önkormányzathoz benyújtottak volna, vagy azt a KT tárgyalta volna.

(A ZKVÉSZ és ZKSZT módosító 2/2021. (I.29.) számú rendeletet a KT jogkörében eljárva a polgármester 2021. január 28-án fogadta el.)

XIII. 2021-2023

A 2021-2023 közötti időszakban az Önkormányzat újabb szerződést egyik érintett gazdasági társasággal sem kötött (eltekintve a Bayer Construct Zrt-vel a közterület használatára irányuló hatósági szerződésektől). Ezért az ebben az időszakban a témában tárgyaltnapirendek közül csak azokat érintem, amelyek az Önkormányzatot jelenleg a szerződésekből megillető jogok és terhelő kötelezettségek szempontjából relevánsak lehetnek.

1. A KT 2021. november 11-i ülésén tárgyalta a „Zugló-központ fejlesztéseiről tájékoztatás” tárgyú napirendi pontot. Az ülésen a KT megtekintette a LIMA Design Kft. által jegyzett, 2021. október 15-re datált koncepciótervet. A koncepcióterv – és az alapjául szolgáló, vállalkozói szerződés – egyértelműen a Budapest, XIV. kerület, 31267/96 és 31267/95 hrsz-ú ingatlanokra tervezte az új piac, polgármesteri hivatal és szakorvosi rendelő épületegyüttesét, azaz ebben az időpontban az Önkormányzat már nem számolt azzal, hogy a 2006-ban értékesített ingatlanon közösségi funkciója – értve ez alatt pl. önkormányzati funkciót – épület fog megvalósulni.

A napirend vitája után a KT akként döntött, hogy a bemutatott koncepciótervvel elviekben egyetért, és egyben felkéri a polgármestert a tervpályázati kiírás előkészítésére. Ezzel döntést hozott arra nézve, hogy a saját, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon valósul meg az a beruházás, amit, vagy aminek egy részét eredendően az értékesített ingatlanra képzeltek el az ötletpályázat kiírói.

2. A KT 2021. december 16-i ülésén tárgyalta volna a „Döntés Budapest-Zugló Kerületközpont tervezési közbeszerzési eljárásának indításáról és az önkormányzat 2021-es közbeszerzési tervének módosításáról” tárgyú előterjesztést. A határozati javaslat szerint a KT a „Budapest -Zugló Kerületközpont tervezése” elnevezésű közbeszerzési eljárást megindítja, ennek megfelelően a közbeszerzési tervet módosítja.

Az előterjesztést azonban az előterjesztő visszavonta, így annak tárgyalására végül nem került sor.

3. A KT 2022. március 3-i ülésén ismét napirendi pont volt a „Döntés Budapest-Zugló Kerületközpont tervezési közbeszerzési eljárásának indításáról” tárgyú előterjesztés (ekkor már értelemszerűen a 2021. évi közbeszerzési terv módosítása nélkül). Ugyancsak napirendi pont volt a „Tájékoztató Zugló Új Városház központ konzultációról” és a „Tájékoztató a „Szerződés megkötése a Zugló Városház központ Kft-vel” vonatkozó anyaghoz (a 123-724/2021 számú anyaghoz)” tárgyú

előterjesztés. A KT végül mindhárom anyagot tájékoztató anyagként tárgyalta, így döntést egyik esetben sem hozott.

4. A KT 2022. október 27-i ülésén tárgyalta a „Szándéknyilatkozat aláírása Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata és Budapest Főváros Önkormányzata között” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés egyik melléklete maga a szándéknyilatkozat volt, míg további melléklet volt – többek között – a 2021. novemberében a KT-nek bemutatott koncepcióterv. A szándéknyilatkozat tartalmazta, hogy a KT 367/2021 (XI.11.) határozatával elfogadott koncepcióterv a Budapest Vásárcsarnokai Kft. (és annak Jogelődjével) több alkalommal is egyeztetésre került. A szándéknyilatkozat célja arról megállapodni, hogy a koncepciótervben és annak mellékleteiben foglalt kerületi fejlesztéseket – indokolt esetben a fejlesztő részvétele mellett - hogyan valósítják meg. A beruházással kapcsolatban a felek munkacsoport létrehozása mellett is döntöttek. A nyilatkozat azt is tartalmazta, hogy

„Felek kifejezik közös szándékukat, hogy a 2. pontban megjelölt 31.370 m² becsült hasznos alapterületű, a piac befogadására alkalmas épület, mélygarázs, városi tér közös fejlesztésként történő létrehozásának finanszírozását a felek a saját beruházásuk értékével arányosan szándékoznak viselni.”

(Itt ismét megjelenik annak az önkormányzati „felismerésnek” megfelelő döntési terv, mely szerint a közösségi célú épületeket nem a mindenkori beruházó a 2006-ban értékesített ingatlanon fogja megvalósítani.)

A határozati javaslatot a szándéknyilatkozat elfogadásáról a KT nem szavazta meg.

XIV. Építési engedélyezési eljárás 2013-2015

Az Echo Kft. 2013-ban indította újra az építési engedélyezési eljárást. Az Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsa a tervezett építési tevékenység engedélyezési tervdokumentációját 2013. november 29-i ülésén tárgyalta, és azt engedélyezésre ajánlotta. A főépítész településképi véleményében (2013. december 2.) a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre két feltétellel javasolta (intenzív fásítás a Csömöri út menti homlokzati szakasz előtt és a tervezett közösségi tér felőli homlokzaton az ún. kulisszafal elhagyása). Megjegyzem, hogy a 2013. november 20-i tervtanácsai ülés még nemleges véleménnyel élt a tervdokumentációt illetően, így a 2013. november 21-i főépítészeti vélemény is nemleges volt.

A településképi véleményezési eljáráshoz benyújtott tervdokumentáció egyértelműen megvalósítandóként tartalmazza a 400 P+R parkolót. Az építészeti műszaki leírás szerint a kereskedelmi és szolgáltató központ 2 ütemben létesül majd, ezzel az első ütemben a kereskedelmi központ létesül, míg a második ütemben kapcsolódhatnak ehhez a kerületközpont további épületei,

ezeknek programja még nem ismert. „Zuglóval való egyeztetés alapján akár a kerület polgármesteri Hivatala vagy egyéb közszolgálati funkciók is kerülhetnek ide.”

Az Echo Kft. 2013. december 6. napján építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő, amelyre 2014. július 2. napján az építési engedélyt megkapta (ÉTDR azonosító: 201300104317). Az építési engedély A, B és C épületekre vonatkozik, 3 hrsz-en. Az engedélyben foglaltak szerint a 31267/132 hrsz-ú ingatlanon tervezett parkrendezési munka nem engedélyköteles.

Az építési engedély kifejezetten tartalmazza, hogy az építtetőnek a használatbavételi engedély megkéréséig az A+B+C épületekhez összesen $862 + 400 \text{ db } P+R = 1262$ parkolóhelyet kell biztosítania.

Az építési engedélyezési tervet az Echo Kft. módosítani akarta, ezért a módosított építési engedélyezési tervhez készült településképi véleményezési tervdokumentációt nyújtott be az Önkormányzathoz. A tervdokumentációt 2014. szeptember 19-i ülésén az Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsa engedélyezésre ajánlotta, mint ahogy 2014. szeptember 22-én a kerületi főépítész is.

A módosított építési engedélyt 2015. január 29-én az Echo Kft. megkapta. Erre a dátumra utal az AVSZ2015 2.5. pontja, mely szerint az Echo Kft-nek az építési engedély szerinti épületek, építmények és létesítmények létrehozására áll fenn kötelezettsége.

A módosított építési engedély is tartalmazta a 400 férőhelyes P+R parkoló létesítésnek kötelezettségét.

XV. Az AVSZ tartalmi változásai 2006 és 2020 között (hangsúly a feleket terhelő kötelezettségeken és az őket megillető jogokon, aláhúzással jelölve a hatályos rendelkezéseket)

Az AVSZ-t az alábbi szerződések módosították, illetve egészítették ki (illetve tartalmaztak olyan rendelkezést, ami érintette az AVSZ-t):

- adásvételi szerződés 2007. január 18-i módosítása és kiegészítése (a továbbiakban: AVSZ2007)
- telekmegosztásra, ingatlan birtokbaadására, kiürítésére és ingatlan adásvételi szerződés kiegészítésére vonatkozó 2008. augusztus 11-i szerződés (a továbbiakban: AVSZ2008)
- adásvételi szerződés 2015. július 2-i módosítása (a továbbiakban: AVSZ2015)
- megállapodás 2018. július 4. (a továbbiakban: AVSZ2018)

- településrendezési szerződés 2020. április 9. (a továbbiakban: TRSZ)

1. Az AVSZ elővásárlási jogot létesített az Echo S. A. Echo Kft-ben lévő üzletrésze az Önkormányzat javára. Az elővásárlási jog megszűnését az AVSZ2015 állapította meg.
2. Az AVSZ a beépítési kötelezettség körében az alábbiak szerint rendelkezett: a vevő a szerződés hatályba lépéstől számított 5 éven belüli, a szerződés preambulumban és a Részletes Pályázati Kiírásban és mellékleteiben foglaltak szerinti beépítési kötelezettséget, a beruházás határidőben történő befejezését vállalta. A felek a beépítési kötelezettség teljesítésnek a szerződés preambulumban jelzettek, illetve a Részletes Pályázati Kiírás és mellékleteivel összhangban álló, a jogerős építési engedélyek szerint történő beépítést tekintik. A beépítési kötelezettség vonatkozásában az AVSZ2007 részhatáridőket állapított meg, így pl. az építész tervező céggel történő szerződéskötését, azonban nevesítve itt sem szerepel a RAS Kft., mint olyan építész tervező cég, akivel az Echo Kft-nek szerződnie kellene.

A beépítési kötelezettségre vonatkozó rendelkezést az AVSZ2015 helyezte hatályon kívül.

Az AVSZ2015 a beépítési kötelezettségre vonatkozóan az alábbi új szabályokat alkotta:

„2.5. Felek megállapodnak abban, hogy Echonak a Projekt létrehozására az Építési Engedély szerinti épületek, építmények és létesítmények létrehozásával (felépítésével) áll fenn kötelezettsége azzal, hogy azt kizárólag az Alapvető Szabályok keretei között jogosult módosítani. Echo a Projekt létrehozására a jelen 2. sz. Módosításban alább meghatározott feltételekkel köteles.”

Az Alapvető Szabályok alatt itt vélhetően az Alapelvekre gondoltak a felek, amelyet 2009-ben dolgoztak ki, és ami akkor egy szerződésmódosítás alapja lett volna. Amennyiben helytálló ez a feltételezés, úgy a hatályos AVSZ-t az Alapelvekkel együtt, egységként kell kezelni (bár az AVSZ2015 nem utal arra, hogy az Alapelvek mellékletként a szerződés része lenne.)

„2.6. Echo köteles a Projekt létrehozásához szükséges építést az aktuális Építési Engedély szerint az alább meghatározott két feltétel közül a később bekövetkezőt követő két hónapot követően haladéktalanul érdemben megkezdeni és a megkezdéstől számított három (3) éven belül a Projektumra vonatkozó használatba vételi engedély-, vagy több engedély esetén valamennyi ilyen engedély iránti kérelem építési hatósághoz való benyújtásával befejezni. A jelen pont értelmezésében az építés érdemi megkezdését a területrendezési, geodéziai kitűzési, a tényleges építési munkálatok folytatásához szükséges infrastruktúra-telepítési, illetve az Építési Engedélyben előírt, a kezdéshez szükséges minden egyéb munkálat megkezdése jelenti. Echo az Építési Engedély módosulását köteles írásban haladéktalanul jelezni az Önkormányzat felé.

2.6.1. A kezdés egyik feltétele a Közérdekű Megállapodásban meghatározott, az Önkormányzatot és az Echo-t közösen terhelő építési munkálatokra közbeszerzési eljárás keretei között kiírt pályázat nyertesével megkötött szerződés aláírása, míg

2.6.2 a kezdés második feltétele a Csömöri úton kialakításra kerülő gyorsvillamos vasút projekt építésre vonatkozó közbeszerzési eljárás eredményeként létrejött szerződés megkötésének napja.”

Nem tudom megállapítani, hogy a 2015-ben aktuálisnak tekintett, az AVSZ2015 által hivatkozott Építési Engedély mit tartalmazott, és az mennyiben tért el a RAS Kft. pályázatától, mindenesetre az eltérést az Önkormányzat a szerződés aláírásával álláspontom szerint elfogadta.

A Csömöri úti gyorsvillamos beruházásának kérdése itt is visszaköszön, mint a Megállapodás2015-ben.

3. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetére az AVSZ visszavásárlási jogot biztosított az Önkormányzat számára a nem teljesítéssel érintett telekre, a szerződés hatályosulásától számított 5 éven belül. Ezt az AVSZ2007 akként módosította, hogy az öt év kezdete az AVSZ2007 hatályba lépésétől számítandó. A visszavásárlási jog megszűnését az AVSZ2015 állapította meg.

4. Az AVSZ az Önkormányzat javára elővásárlási jogot biztosított az értékesített ingatlanra. Az elővásárlási jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozat kiadását az AVSZ a használatbavételi engedélykérelmek hatósághoz történő benyújtásához kötötte, amit az AVSZ2015 az akkor aktuálisan meghatározott projektekre vonatkozó használatbavételi engedélykérelmek hatósághoz történő benyújtására módosított.

5. Az AVSZ2007 a beépítési kötelezettséghez fűzött részhatáridők teljesítéséhez kötbérfizetési kötelezettséget telepített. A betartandó határidőket az AVSZ2015 módosította az aktuális projekthez rendelt határidőkre, majd az AVSZ 2018 és a TRSZ peren kívüli megállapodásként rendezte a kötbér kérdését. A TRSZ-ben az Önkormányzat kijelentette, hogy a 150.000.000 Ft. kifizetésével a 261/2018. (VII.6.) ök határozatában foglalt követeléssel kapcsolatban az Önkormányzatnak a beruházókkal szemben semmilyen további követelése és igénye nincs, és ilyet a jövőben sem támaszt. (Megjegyzem, hogy a hivatkozott ök határozat a kötbér szerződéses alapjaként az AVSZ2007 4.3. pontját jelölte meg, holott a 4.3. pont a kötbér mértékéről rendelkezett, magát a kötbérfizetési kötelezettséget a 42. pont alapította.)

6. Az AVSZ akként rendelkezett, hogy amennyiben Vevő az 1. pontban rögzített ingatlant a jelen szerződés Preambulumában jelzettek, illetve a Részletes Pályázati Kiírás és mellékletei vonatkozó pontjában foglaltak szerinti beépítési kötelezettség lejárta, illetve annak végrehajtása előtt akár részben, akár egészben elidegeníti, köteles az Eladót a szerződéskötésről - a továbbiakban Szerződés - írásban értesíteni, és annak hatályosulásához írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát kérni. Ezt a rendelkezést az AVSZ2015 hatályon kívül helyezte, az alábbi rendelkezést vezetve be helyette:

Amennyiben az Echo Kft. és/vagy az Echo S.A az ingatlanokat közvetlenül - avagy Echo S.A esetében közvetetten az Echo Kft. üzletrészenek átruházásával – az AVSZ2015-ben foglaltak szerinti beépítési kötelezettség lejárta, illetve annak végrehajtása előtt akár részben, akár egészben elidegeníti, köteles Önkormányzatot a feltételes szerződéskötésről írásban értesíteni, és annak hatályosulásához írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát kérni. Az AVSZ2015 azt is tartalmazza, hogy amennyiben az Echo

Kft. és/vagy az Echo S.A. a fentiekben foglalt megállapodásukkal ellentétes magatartást tanúsít, azt a felek úgy tekintik, hogy az Echo Kft. és/vagy az Echo S.A. egyoldalúan elállt az adásvételi szerződéstől, és Önkormányzat jogosult az eredeti állapot helyreállítása mellett a bánatpénzt megtartani, és a bánatpénzzel megegyező meghiúsulási kötbért követelni tőlük.

7. Az AVSZ2007 úgy rendelkezett, hogy a Vevő és Jogelőd kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés teljesítése során és így különösen az építési munkálatok megvalósítása során folyamatosan együttműködnek Eladóval. E körben kötelezettséget vállaltak arra, hogy a projekt megvalósítása érdekében megkötendő, ingatlan-nyilvántartást nem érintő, 100.000; eurós szerződési értéket meghaladó és/vagy a projekt megvalósítására jelentős befolyással bíró szerződések megkötését követő 8 munkanapon belül tájékoztatást adnak Eladónak a szerződés tárgyáról, a szerződést kötő partnerről és az esetleges szerződési határidőkről. A pénzügyi, stratégiai partnerekkel, befektetési alapokkal kötendő szerződések, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintő szerződések tekintetében Eladónak egyetértési joga van, kivéve bankkal és ingatlanlízing céggel kötendő szerződéseket. A felek megállapodtak, hogy amennyiben Vevő, illetve Jogelődje az egyetértési jog gyakorlásának megkerülésével, vagy egyetértés hiányában kötik meg a szerződéseket, úgy azt a szerződést érvénytelennek tekintik.

Ezt a rendelkezést az AVSZ2015 módosította oly módon, hogy az Önkormányzat felé bejelenteni a Projekt megvalósítása érdekében megkötendő, ingatlan-nyilvántartást, vagy a Projekt megvalósítását alapvetően érintő (például fővállalkozási szerződés) szerződést kellett, ha annak értéke az 1.000.000 (egymillió) eurót meghaladta, míg a pénzügyi, stratégiai partnerekkel, befektetési alapokkal a Projekt megvalósítására kötendő szerződések, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintő szerződések tekintetében az Önkormányzatnak egyetértési joga van, kivéve a bankokkal és ingatlanlízing cégekkel kötendő szerződéseket. Amennyiben az Echo Kft az egyetértési jog gyakorlásának megkerülésével, vagy egyetértés hiányában köti meg a szerződéseket, úgy azokat az Önkormányzattal szemben hatálytalannak kell tekinteni.

8. Az AVSZ a pályázati kiírásnak megfelelően az alábbiakat tartalmazta (lényegében a közérdekű fejlesztések témakörében):

a) A terület szakaszos kiürítése során, a legutolsó építési ütemben, de legkorábban a vonatkozó Adásvételi szerződés hatályosulásától számított 2 (kettő) év múlva elbontható, elbontandó tanuszoda és kiegészítő létesítmény felépítmények az Önkormányzat számára bérleti díj mentes, üzemeltetési költségek viselése mellett-, valamint az Eladó használatának ideje alatt az üzemeltetéssel az ingatlanban vagy egyébként bárkinek okozott kár megfizetésének kötelezettsége mellett használatának biztosítása, biztosíttatása,

b) A terület beépítéséhez szükséges területen kívüli (külső) közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) esetleges bővítése saját költségére,

- c) A terület beépítéséhez szükséges, a területen belüli közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) kiépítése, költségeinek fizetése, a megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítása, biztosíttatása,
- d) A terület beépítéséhez, a beruházás megvalósításához - Felek által előzetesen egyeztetetten - szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeinek átvállalása,
- e) A terület beépítéséhez szükséges belső úthálózat és kellékei (járda, térburkolat, vízelvezető, térvilágítás, stb.) kiépítése saját költségére, a megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítása, biztosíttatása,
- f) Az ingatlan területén a tervezés és a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő zöldfelületek kialakítása, a parkosításnak a megvalósítása saját költségére, a megvalósítást követően azok üzemeltetésének, fenntartásának biztosítása, biztosíttatása.

Ezt a rendelkezést az AVSZ2015 hatályon kívül helyezte.

XVI. Összegzés

A Bosnyák téri beruházás, amelynek első lépése az ingatlan értékesítése volt, álláspontom szerint kezdettől fogva küzdött a nem teljeskörű, nem minden részletre kiterjedő szabályozás problémájával.

Az ingatlan értékesítésekor nem határozták meg egyértelműen, hogy mit jelent a RAS Kft. tervének felhasználása, továbbfejlesztése, mik azok a feltétlenül betartandó elemek (pl szintterületi mutatók), amelyekről eltérést az Önkormányzat nem enged. A pályázat nyertesének nem volt kötelező a RAS Kft.-vel szerződést kötnie a részletesebb tervek kidolgozására.

Maga a pályázati kiírás sem kötelezőként jelölte meg a funkciókat, csak javaslatként, így a későbbiekben az is felmerülhetett problémaként, hogy pl. a 0-15% lakórendeltetésből egy 0%-ot tartalmazó terv egyáltalán elfogadható-e. (Ugyanakkor a Részletes Pályázati Kiírás pályázati feltételként határozta meg, hogy az ajánlattevő ismertesse, hogyan és milyen ütemezésben kíván eleget tenni a RAS Kft. pályázata által meghatározott beépítési kötelezettségének. A probléma az, hogy a RAS Kft. pályázata nem határozta meg konkrétan a beépítési kötelezettséget, a fentiekben már említett felhasználás, továbbfejlesztés kifejezések okán, és azért sem, mert maga az AVSZ is úgy fogalmazott, hogy a Felek a beépítési kötelezettség teljesítésének a Részletes Pályázati Kiírás és mellékleteivel összhangban álló, a jogerős építési engedélyek szerint történt beépítését tekintik, az pedig megkérdőjelezhető, hogy az „összhangban álló” egyenértékű az „azzal megegyező” fogalommal.)

Az új – tehát nem a RAS Kft. által készített – terveknél további problémát jelentett, hogy azok, eltérően az eredetitől, már nem egy egységes ingatlannal számoltak, hanem telekmegosztás folytán létrejövő több ingatlanon helyezték el az egyes funkciókat.

Ugyancsak tisztázatlan volt kezdetektől fogva, hogy az egyértelműen az értékesített ingatlanon elhelyezni tervezett közösségi funkciójú épületek (ZPH ügyfélszolgálatral együtt, szakrendelő, esetleg rendőrség, ügyészség, okmányiroda stb.) milyen módon kerülnek az Önkormányzat birtokába/tulajdonába, ebben a felek lényegében soha nem állapodtak meg.

Az AVSZ által biztosítékként meghatározott visszavásárlási jogról – már akkor, amikor még az arra vonatkozó rendelkezés hatályban volt – az az álláspont alakult ki és merült fel több iratban is, hogy csak látszólag biztosíték, mert az ingatlan visszavásárlására az Önkormányzatnak nincs forrása, azaz ez a biztosíték nem fogja azt a célt elérni, hogy a vevő biztosan az Önkormányzat által kívánt beruházást valósítsa meg.

További gondot jelentett, hogy a pályázat kiírásakor és a szerződés megkötésekor (sőt évekkel később is) az ingatlanra vonatkozó kerületi szabályozási tervek nagyobb beépítést tettek lehetővé, mint arra az ötletpályázati kiírás lehetőséget adott – ennél fogva a RAS Kft. terve sem használta ki a szabályozás nyújtotta lehetőségeket. Az Echo Kft. pedig abból indult ki, hogy őt, mint beruházót a hatályos jogszabályok kötik, a kereteket számára azok határozzák meg.

Nem segítette az Önkormányzat pozíciójának erősítését az sem, hogy a RAS Kft. terveitől való eltérést különböző időpontokban különbözőképpen ítélték meg az egyes nyilatkozók. Míg 2008-ban a tervtanács elfogadta a már akkor sem a RAS Kft. terveivel megegyező koncepciótervet, és az elfogadott terv pozitívumaként dr. Weinek Leonárd polgármester azt emelte ki, hogy az karakterében megegyezik az ötletpályázat nyertesének tervével, addig az eltérés pár hónappal később politikai nyilatkozatot indukált.

Az Önkormányzat érdekeinek képviselését megnehezítette fentiekén túl az Önkormányzat látható határozatlansága, következetlensége, a szükséges döntések meghozatalának elmaradása (számos esetben azért nem született döntés a Beruházás ügyében, mert a képviselő-testületi ülés vagy eleve nem volt határozatképes, vagy az ülés folyamán határozatképtelenné vált).

Az Önkormányzat számára sokkal hangsúlyosabban volt megfogható a közcélú beruházások kérdése, köszönhetően az e tárgykörben 2008-ban született, és 2015-ben módosított Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodásnak. Ugyanakkor a Megállapodás2008 és Megállapodás2015 is tartalmazott többféle módon értelmezhető pontokat (ld. a 2015. évhez fűzött összegzést). Ráadásul a 2015-ös módosítás megítélésem szerint megnehezítette az AVSZ és a Megállapodás közötti viszony értelmezését is, mert míg a Megállapodás2015 továbbra is hivatkozik az AVSZ 17. §-ra a közérdekű beruházások körében, addig az AVSZ2015 hatályon kívül helyezte a teljes 17. §-t, és a helyébe lépett rendelkezések nem részletezik a közterületi beruházások sorsát.

Lényeges pontnak tartom

- az AVSZ2015 elfogadását, mert az már konkrét építési engedélyre hivatkozik, ami eltért a RAS Kft. tervétől, így a módosított szerződés elfogadásával az eltérést az Önkormányzat – mint arra már fentebb utaltam – véleményem szerint tudomásul vette,
- a LIMA Design Kft. által jegyzett, 2021. október 15-re datált koncepcióterv KT által történt elfogadását (ha csak elviekben is), mert ez a KT által konkrét tervről hozott olyan döntés, amiben a 2006-os koncepciótól való eltérés, azaz hogy az önkormányzat által használt épület az értékesített ingatlanon valósuljon meg, megjelent.

Értelemszerűen az Önkormányzat lehetőségeit szabályozás szintjén 2019-től kezdődően meghatározták az ún. kiemelő kormányrendeletek, amelyek közül a tárgyi beruházásra először a 2019. december 24.-én az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 336/2019. (XII. 23.) Korm. rendelettel módosított 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 32. sora tartalmazott rendelkezést nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította a Komplex ingatlanfejlesztésre, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházást, amelynek helyszíne: Budapest XIV. kerületben Budapest közigazgatási területén elhelyezkedő, természetben Budapest, XIV. kerület, Csömöri út 13-19., Bosnyák utca 48-56., Bosnyák utca 54-56., Rákospatak utca 12-28., a Budapest, XIV. kerület belterület 31267/132, 31267/133, 31267/134 és 31267/135 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészletek.

A 2006 és 2020 közötti időszakra leginkább az volt a jellemző, hogy az Önkormányzat vagy tevőlegesen, az újabb szerződésmódosításokkal, vagy a szerződések által nyújtott biztosítékokkal nem élve maga tágította a mindenkori beruházó mozgásterét, amihez hozzájárultak az eleve nem kellően pontos, nem minden részletre kiterjedően megfogalmazott alapszerződések, az AVSZ és a Megállapodás2008.

A feleket jelenleg terhelő kötelezettségeket egyértelműen ketté kell választani: mi terheli a feleket az értékesített ingatlanon megvalósuló beruházással kapcsolatban, és mi terheli a feleket a beruházáshoz kapcsolódó közérdekű fejlesztésekkel összefüggésben.

A második kérdésre a 2015. évhez fűzött összegzés ad választ, amennyire ez lehetséges, míg az elsőre a XIV. pontban foglaltak.

Budapest, 2024. január 31.

Tisztelettel:

dr. Paál-Kővári Kornélia
követeléskezelési csoportvezető

Kibővített tartalom:

Budapest, 2024. április 15.

Tisztelettel:

dr. Paál-Kővári Kornélia
követeléskezelési csoportvezető