



Szentendre Város Polgármestere

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

B2A4 Project Kft.
Vincze Attila ügyvezető

Budapest
Baross u. 79-89.
1047

Ügyiratszám: 08-184-10/2017
Ügyintéző: Alföldiné Petényi Zsuzsanna
Tel.: 06-26-785-057
E-mail: alfoldine.petenyi.zsuzsanna@szentendre.hu

Házimozi Stúdió Kft.
Németh István László ügyvezető

Budapest
Váci u. 85.
1139

Bakos Krisztina

Szentendre
Moha u. 3.
2000

Tárgy: építési koncessziós szerződés felmondása

Tisztelt

Szentendre Város Önkormányzat, valamint a Házimozi Stúdió Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és Bakos Krisztina, együtt, mint Vállalkozó között 2013. október 14-én közbeszerzési eljárás lefolytatását követően megkötésre került a Bercsényi utca 2/A. és 4. szám alatti ingatlanok hasznosításáról szóló koncessziós szerződés (a továbbiakban: Szerződés), mely alapján a vállalkozó megalapította a B2A4 Project Kft-t, mint projektársaságot a szerződés teljesítése céljából, azzal, hogy a koncessziós szerződés 1. pontjában foglaltak alapján a Házimozi Stúdió Kft. és Bakos Krisztina, és a B2A4 Project Kft. a szerződés teljesítéséért egyetemlegesen felelnek. A Szerződés többször került módosításra, utoljára a 4. sz. módosítással, 2017. október 5-én.

A jelen levélhez mellékletként csatolt, 2017. szeptember 7-én kelt, és a térítvény tanúsága szerint a címzettek által 2017. szeptember 11., 14. illetve 20. napján átvett levelemben, valamint 2017. november 20-án kelt, és a térítvény tanúsága szerint a címzettek által 2017. december 4. illetve 9. napján átvett levelekben részletesen kifejtettem, hogy a szerződés mely pontjaihoz kapcsolódóan, milyen szerződésszegések történtek. Levelemben határidő tűzésével felhívtam Önöket a szerződésszegések megszüntetésére, továbbá felhívtam figyelmüket a szerződésszegések lehetséges következményeire.

A 2017. november 20-án kelt levél átvételét követően 2017. november 28-án a B2A4 Project Kft. nevében eljáró Tóth Marcell és Csák Ambrus (a Project029 Media and Communications Kft., mint a projectcég egyik tulajdonosának képviselői), személyes találkozón tájékoztatták a Vagyongazdálkodási Irodát az alábbiakról:

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

Az Önkormányzat részéről tájékoztatást kaptak arról, hogy:

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

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



Szentendre Város Polgármestere

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

A személyes egyeztetéseket követően azonban az ígért dokumentumokat többszöri, e-mail útján tett írásbeli felhívás ellenére nem küldték meg, és a szerződészegéseket nem szüntették meg.

Jelenleg az alábbi szerződészegések állnak fenn:

1. A szerződés módosított 10. pontja alapján az építés kivitelezését mind a Bercsényi u. 2/A., mind a Bercsényi u. 4. számú ingatlan esetében legkésőbb 2017. október 31. napjáig a B2A4 Project Kft-nek be kellett volna fejeznie, és a használatba vételi engedély iránti kérelmet be kellett volna nyújtania.
A kivitelezés befejezésére, és a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására nem került sor, a **határidőt nem tartották be.**
Ezzel a B2A4 Project Kft., a Házimozi Stúdió Kft. és Bakos Krisztina **megszegte a Szerződés 10. pontját.**
2. Ezen túlmenően a **Szerződés 25. pontja alapján** az építkezés megkezdése, és a használatbavételi engedély kiadása közötti időtartamra a nettó kivitelezési érték 5%-ának megfelelő értékű **teljesítési biztosíték adására** kötele a Vállalkozó, mely **kötelezettségnek nem tettek eleget.**
A korábban másolatban rendelkezésünkre bocsátott nyilatkozat, melyben a projektársaság egy tagjának osztalékfizetésre vonatkozó ígérete szerepel, nem minősül a szerződésben megjelölt, és a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő teljesítési biztosítéknak. Leveleimben határidő tűzésével felszólítottam mind a pályázat nyertesait, mind a projektársaságot, hogy a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 53/A. § (6) bekezdés a) pontjában megjelölt formában - vagy az Önkormányzat 11784009-15731292 számú számlájára történő befizetéssel vagy bankgarancia biztosításával vagy biztosítási szerződés alapján kiállított és a biztosító készfizető kezességvállalást tartalmazó kötelezvényvel - szolgáltatassák a teljesítési biztosítékot. A határidő eredménytelenül eltelt, megfelelő teljesítési biztosíték nyújtására nem került sor.
3. Leveleimben további szerződészegésekre is felhívtam figyelmüket, és a **Szerződés 1. pontja** szerint a szerződés teljesítésére létrehozott projektársaságban a nyertes ajánlattevőkön kívül más nem szerezhethet részesedést, kivéve, ha a megvalósításhoz szükséges külső forrásbevonás ezt kifejezetten megköveteli.
A B2A4 Kft. cégkivonata szerint 2017. március 13-án több változás is történt, a **projektcég tulajdonosi szerkezte az Önkormányzat tudtán kívül, a szerződésben meg nem engedett módon megváltozott:** a cégnyilvántartás adatai szerint a projektársaságban jelenleg tulajdonosként a közbeszerzési eljárásban szereplő nyertes ajánlattevők személyének egyike sem szerepel, továbbá erről az Önkormányzatot előzetesen nem tájékoztatták.
Leveleimben felszólítottam Önöket, hogy a Házimozi Stúdió Kft-nek és Bakos Krisztina magánszemélynek a B2A4 Project Kft-beli tagságát állítsák vissza és az erről szóló igazolást, valamint a B2A4 Project Kft-nek az alapító tagokhoz képest új tagjai belépésének a koncessziós szerződés szerinti megfeleléséről szóló részletes igazolását nyújtsák be az Önkormányzat részére. Tekintettel arra, hogy ezek nem történtek meg, Önök megszegték a Szerződés 1. pontját.
4. A **Szerződés 22. pontja** alapján a birtokba lépést követő 5 munkanapon belül az ingatlanokra **vagyonbiztosítást kellett kötniük,** és azt a Szerződés teljes időtartama alatt fenn kell tartaniuk. A két érintett ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás meglétének 8 munkanapon belüli igazolására hívtam fel Önöket, azonban a felhívásnak sem a vállalkozók, sem a projektársaság nem tettek eleget, így megszegték a Szerződés 22. pontját.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. január 18-án tartott rendes ülésén az építési koncessziós szerződéshez kapcsolódó, fent részletezett szerződészegéseket áttekintette, megtárgyalta és/2018.(I.18.) Kt. számú határozatával úgy döntött, hogy **a 2013. október 14-én, 02-304/2013. számon létrejött építési koncessziós szerződést a szerződés 1., 10., 22., és 25. pontjainak megsértésére tekintettel, a szerződés 31. pontja alapján súlyos szerződészegésre hivatkozással rendkívüli felmondással felmondja.**

A Szerződés 24.II. és 25. pontjai szerint, amennyiben a szerződés indokolt, rendkívüli felmondással történő megszüntetésére a Vállalkozónak felróható okból kerül sor, úgy az Önkormányzat a Szerződés 3. pontjában meghatározott nettó beruházási érték 15%-ának megfelelő összegű (azaz 43.440.000,- Ft) meghiúsulási kötbérre jogosult.

A szerződés 24.II. pontja értelmében a Vállalkozó a szerződés neki felróható okból történő megszüntetése esetén az Önkormányzat minden, dokumentummal igazolt kárát, valamint a meghiúsulási kötbért egy összegben, a szerződés megszűnésének időpontjában köteles megfizetni az Önkormányzat részére.



Szentendre Város Polgármestere

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Fentiekre tekintettel felszólítom Önöket, hogy a meghíúsulási kötbér összegét, **43.440.000,- Ft-ot jelen levelem kézhezvételétől számított 15 napos határidőn belül** Szentendre Város Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15731292 számú bakszámlájára történő átutalással **fizessék meg!**

Egyúttal felszólítom Önöket, hogy az **ingatlanokat legkésőbb 2018. február 20. 9 óra 00 perc időpontig** a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Vagyongazdálkodási Iroda helyszínén megjelenő munkatársai részére a szerződésben foglaltak szerint **adják át, bocsássák az Önkormányzat birtokába!**

Szentendre, 2018. január „ ”

Tisztelettel:

Verseghi-Nagy Miklós
polgármester