

**BUDAPEST XXI.
KERÜLET**



**CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**

KÉPVISELŐ

JAVASLAT

**a Cirmos sétány 6-18. számú társasház felújítási munkálataiban történő
önkormányzati közreműködés elhatározására**

Előterjesztő: **Gárday Balázs**
önkormányzati képviselő

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
2011. évi 91 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2011. 03. 31

Az előterjesztés leadva: 2011. március 31.

Testületi ülés időpontja:
2011. március 31.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. kerület Cirmos sétány 6-18. számú társasház (továbbiakban Társasház) a közös képviselő által készített pályázattal sikeresen pályázott az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium által 2006. évben meghirdetett kétlépcsős panel pályázatra. A Társasház részére a Minisztérium és Önkormányzatunk egyaránt bruttó 32.177.207,- Ft, összesen 64.354.414,- Ft támogatást ítelt meg a pályázat keretében. A Társasházban 140 lakás található. A pályázat a homlokzatok és a lapos tető energia megtakarítást eredményező korszerűsítését és felújítását tartalmazta.

A 2006. évi Panel Program sajátossága, hogy kétlépcsős, ami azt jelenti, hogy az állami támogatás szempontjából az Önkormányzat minősül pályázónak, amely így egyszerre támogató a saját maga által a Társasház részére már megítélt támogatás tekintetében, és pályázó az állami pályázati rendszerben, a Társasház képviselőjeként azzal az állami támogatási szerződésben rögzített kötelezettséggel, hogy „az Önkormányzat a támogatott program lebonyolítására felelős személyt köteles kijelölni, aki a beruházást saját hatáskörben folyamatosan köteles ellenőrizni, így különösen az előkészítést, lebonyolítást, a megvalósulás műszaki és minőségi követelményeinek betartását”.

(Az Önkormányzat a támogatási szerződésben erre a feladatra Szenteczky Jánost jelölte ki, aki azonban nem tett eleget a szerződésben elírt kötelezettségeinek, a közös képviselő tájékoztatása szerint.)

A Társasház és az Önkormányzat között 2008. július 10. napján aláírásra került a Társasház részére megítélt vissza nem térítendő támogatás nyújtásáról szóló megállapodás. Majd a sor került a Minisztérium nevében eljáró ÉMI Kht. (azóta Nonprofit Kft.) és az Önkormányzatunk között is az állami támogatási szerződés megkötésére, a támogatások lehívását ellehetetlenítő egymásnak ellentmondó alábbi adatokkal, feltételekkel és határidőkkel:

Az önkormányzati támogatási szerződés szerint 2 db részszámla nyújtható be a 40 %-os és 75 %-os készütség elérésekor. Ezzel szemben az állami támogatási szerződés szerint 1 db részszámla nyújtható be 50 %-os készütség elérésekor.

Az önkormányzati támogatási szerződés szerint az önkormányzati támogatás folyósítására a társasházi önrész teljes kifizetése, az állami támogatás folyósítására 100 %-os műszaki készütség elérése után kerülhet sor.

Ezzel szemben az állami támogatási szerződésben a számlák kifizetésének forrásösszetétele úgy van előírva, hogy minden számlát 1/3 részben társasházi forrásból, 1/3 részben önkormányzati támogatásból, valamint 1/3 rész állami támogatásból kell kifizetni.

Az önkormányzati támogatási szerződésben előírt teljes befejezési határidő 2008. november 30.

Az állami támogatási szerződésben rögzített teljes befejezési határidő 2009. szeptember 30.

A két támogatási szerződésnek az Önkormányzat hatáskörébe tartozó módosítására és összehangolására, valamint a régen lejárt befejezési határidők helyett új határidő megállapítására a mai napig nem került sor annak ellenére, hogy ezt a társasház közös képviselője először 2009. augusztus hónapban, azóta több alkalommal írásban kezdeményezte és szóban sürgette. Ezek megtörténte nélkül azonban nem kerülhet sor a kivitelezés folytatása érdekében szükséges ajánlatkérésre és kivitelezési szerződéskötésre. Azaz, a kivitelezés nem folytatható.

A felújítási munkálatok elvégzésével egymást követően eddig két cég volt megbízva. Az első kivitelező által végzett szakszerűtlen kivitelezésre a társasházban lakó hozzáértő személyek hívták fel a közös képviselő figyelmét, aki egy az ÉMI-nél tudományos főmunkatársként dolgozó építésügyi-igazságügyi szakértővel vizsgáltatta meg az addig végzett teljesítés minőségét. A szakértő az általa készített szakvéleményben azt rögzítette, hogy „az addig végzett munka alkalmatlan szolgáltatásnak tekinthető és az azonos módon történő folytatással a kivitelező kárt okoz”.

A szakértői vélemény átadása és a szerződés szerinti teljesítésre való felszólítás után, a Vállalkozó összeveszett az alvállalkozójával, aki a kivitelezésről levonult. A kivitelezés szüneteltetése mellett zajló öt hónapos eredménytelen egyeztetés után mondta fel a közös képviselő az első kivitelezővel a szerződést.

Az első kivitelező által végzett munkák értéke a kivitelező felmérése szerint 10.689.343,-Ft. Ezzel szemben a második kivitelező által készített állapotfelmérő kalkuláció szerint az első kivitelező teljesítésének az értéke csak 3.793.500,- Ft.

Az első kivitelező a teljesítéséről számlát nem nyújtott be, ezért a kivitelezőnek a társasházzal szemben követelése nincs. A Társasház meghiúsulási kötbér megfizetésére irányuló igényt jelentett be a kivitelező felé. A meghiúsulási kötbér összege a szerződés szerint kiszámított 14.024.588,- Ft, amelyből levonandó a kivitelező által végzett munka mai napig vitatott értéke.

A második kivitelező 2009. július 8-án egy kis létszámú alvállalkozó céggel indította el homlokzatok hőszigetelését, de augusztus 5-én a munka néhány napos szüneteltetése címén levonultak, és a homlokzatok felújítását azóta sem folytatták, mert mint utólag kiderült adóvégrehajtás indult ellenük és nem tudták finanszírozni a kivitelezést.

Két hónap szünet után egy másik alvállalkozójuk elkezdte a lapostető felújítást, amelyet a szerződésben vállalt végső befejezési határidő után 31 nappal, 2009. november 30-án olyan eredménnyel fejezte be, hogy a felújított tető alatt a ház 28 db IV. emeleti lakásának közel 1/3-a minden jelentősebb eső alkalmával beázik.

A második kivitelező az általa (illetve alvállalkozói által) végzett munkákról 2009. december 22-én 24.486.488,- Ft göngyöltett bruttó összegű számlát nyújtott be. A számlához egy 29.403.413,- Ft bruttó összegű tételes kimutatást csatolt, amely kimutatás összegét (lejavításnak nevezve) a műszaki ellenőr soha nem látott módon 32.183.285,-Ft-ra felfelé módosította.

Az egymástól durván eltérő fenti három összeg ellentmondásainak a tisztázása érdekében, a közös képviselő megbízta az ÉMI főmunkatársaként dolgozó építésügyi-igazságügyi szakértőt azzal, hogy állapítsa meg a kivitelezőt jogosan megillető összeget.

A 2010. január 25-én elkészült 27 oldal terjedelmű szakértői vélemény szerint, a második kivitelező által teljesített mennyiségek értéke (a minőségi hibák értékének a levonása nélkül, mert a vizsgálat időszakában hóval fedett tető minőségének az ellenőrzése nem volt lehetséges) összesen 20.403.186,- Ft, amelyből levonandó az első részszámla alapján kifizetett 8.350.000,- Ft, továbbá levonandó a szerződés szerint legkésőbb a számla igazolás előtt a kivitelező részéről a megrendelőnek átutalandó 2.368.784,- Ft jóteljesítési garancia, valamint a 2009. október 30.-i befejezési határidő túllépése miatt a szerződés szerint maximálisan felszámítható 11.018.919,- Ft késedelmi kötbér.

A fentebb felsorolt összegeknek a minőségi hibák figyelmen kívül hagyásával megállapított 20.403.186,- Ft -ból való levonása után az lett megállapítva, hogy a társasház 1.334.517,- Ft túlfizetésben van a kivitelezővel szemben, vagyis a kivitelezőnek a társasházzal szemben jogos követelése a minőségi hibák figyelmen kívül hagyása esetén sincs.

Miután a homlokzatok felújítását 2009. augusztus 5. után nem folytatták, és a szerződésben vállalt 2009. október 30.-i befejezési határidőt olyan mértékben túllépték, hogy a késedelmi kötbér elérte a maximumot, továbbá a kivitelező többszöri felszólítás után sem igazolta a

folytatáshoz szükséges fizető képességét, az építésügyi-igazságügy szakértő javaslata alapján a közös képviselő 2010. január 29-én a második kivitelezővel is felmondta az építési kivitelezési vállalkozási szerződését. A kivitelezési munkálatok a felmondás óta (2010. január 29.) nem folytatódtak. A már elvégzett hőszigetelés állaga a homlokzati vakolat hiánya miatt, az UV sugárzás és az időjárás hatására folyamatosan romlik.

Az ÉMI Nonprofit Kft.-nek az elmúlt 1 évben a többször írásban megismételt állásfoglalása szerint az állami támogatás akkor tartható fenn, ha a pályázó (az Önkormányzat) kezdeményezi az állami támogatás első ütemének lehívását.

Az ÉMI Nonprofit Kft. részéről az Önkormányzatot képviselő CSEVAK Zrt. vezetőinek írt levelekben felhívták a figyelmet arra, hogy „*az állammal kötött szerződés a pályázó önkormányzatra nézve kötelezettségeket tartalmaz, melyek nem teljesítése esetén, az azzal járó következményekért a felelősség az önkormányzatot terheli*”.

Az állami támogatás első ütemének lehívása a minisztérium és az önkormányzat között kötött Támogatási szerződésben meghatározottak szerint történhet, vagyis lehívási ütemenként mind a Társasháznak, mind az Önkormányzatnak ki kell fizetnie a teljesítéssel arányos összeg 1/3-a - 1/3-a arányú önrészét, amelyhez az állam is 1/3 arányú támogatásrészt fizet ki. A Társasház részéről az első részlet állami támogatás lehívásának nincs akadálya, mert a közös képviselő 2009. szeptember 16-án (több mint másfél évvel ezelőtt) benyújtotta a CSEVAK-hoz a 8.350.000,-Ft összegű első kivitelezői részszámlát, és ennek birtokában a CSEVAK már másfél évvel ezelőtt elindíthatta volna a támogatás lehívását.

(Ezt a 8.350.000,- Ft összegű részszámlát a Társasház kizárólag saját forrásból teljes összeggel kiegyenlítette.)

Az Önkormányzat részéről az első részlet állami támogatás lehívásnak jelenleg az alábbi akadályai vannak:

- Az állami támogatás első részletének a lehívását (és ezzel együtt az állami támogatás fenntarthatóságát) ellehetetlenítheti, hogy 2011. február 22-én peres eljárás indult kivitelezéssel kapcsolatban, és az ÉMI szóban ismertetett álláspontja szerint, peres eljárás időtartama alatt állami támogatás nem folyósítható.

Ha a per elindulása miatt az első részlet állami támogatás nem hívható le, akkor az állami támogatás fenntartása sem lehetséges, ezért legfontosabb teendő annak a tisztázása volna, hogy a megindult per valóban akadályt képez-e az állami támogatás folyósításának. Minden további intézkedés csak ennek tisztázása után következhet! Az állami támogatás első ütemének lehívása a minisztérium és az önkormányzat között kötött Támogatási szerződésben meghatározottak szerint történhet, vagyis lehívási ütemenként mind a Társasháznak, mind az Önkormányzatnak ki kell fizetnie a teljesítéssel arányos összeg 1/3-a - 1/3-a arányú önrészét, amelyhez az állam is 1/3 arányú támogatásrészt fizet ki. Az ÉMI Nonprofit Kft. álláspontja szerint a lehívás akkor is teljesíthető, amennyiben az első ütem lehívása időpontjában, a minisztériumi szerződésben meghatározott 50%-os műszaki készültségi fokot a beruházás nem éri el.

Jelen esetben a társasháznál elkészült munkák készültségi foka, a felújításon eddig foglalkoztatott két kivitelező összes teljesítését figyelembe véve, a támogatási szerződések összegében figyelembevett kivitelezési költséghez viszonyítva, kb. 20-30% között van.

Szükséges a Társasház és az Önkormányzat között létrejött támogatási szerződés módosítása is az állami támogatási szerződésben meghatározott – és ugyancsak módosítandó – szerződéses feltételeknek megfelelően.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak elsőrendű érdeke kell legyen, hogy a 140 csepeli lakás korszerűsítésének lehetősége ne vesszen el, javasolom, hogy a projektben vállaljon érdemi szerepet az Önkormányzat.

Az Önkormányzat által megbízott professzionális lebonyolító (szervezet) a Társasház közgyűlése felhatalmazásának birtokában képes lebonyolítani és koordinálni az érintett épület felújításának a pályázati feltételek szerint még hátralévő munkálatait, és ezzel tudja biztosítani, hogy a Társasház részére négy évvel ezelőtt elkülönített pénzüsszeg, továbbá az állami támogatás összege a kerület gyarapodását segítse elő.

A projektben való szerepvállalás a korábban a Képviselő-testület Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottsága által megítélt 32.177.207,- Ft támogatáson túlmenően további önkormányzati forrást nem igényel.

A jelen indítványban arra teszek javaslatot, hogy az Önkormányzat fejezze ki elkötelezettségét a projekt megvalósítása mellett, és ennek érdekében mérje fel a projekt folytatásának lehetőségeit, valamint, amennyiben a projekt folytatható, a rendelkezésére álló eszközökkel biztosítsa a projekt sikeres megvalósítását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön arról, hogy a Budapest XXI. kerület Cirmos sétány 6-18. számú társasház 2006. évi Panel Program keretében történő felújítását továbbra is támogatja, a projekt folytathatóságát megvizsgálja és folytathatóság esetén az Önkormányzat által megítélt támogatást fenntartja, továbbá megfelelő bonyolító szerv útján koordinálja, biztosítja a pályázat sikeres megvalósítását.

Budapest, 2011. március 31



Gárdai Balázs
képviselő

1. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Cirmos sétány 6-18. számú társasház 2006. évi Panel Program keretében történő felújítását továbbra is támogatja, erre tekintettel a projekt folytathatóságát megvizsgálja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2011. április 30.

Felelős: elfogadásért: Németh Szilárd polgármester
végrehajtásért: Werner Péter vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Cirmos sétány 6-18. számú társasház 2006. évi Panel Program keretében történő felújítását továbbra is támogatja, erre tekintettel a projekt folytathatóságának megállapítása esetén az Önkormányzat által megítélt támogatást fenntartja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2011. április 30.

Felelős: elfogadásért: Németh Szilárd polgármester
végrehajtásért: Halmos Istvánné Városgazdálkodási ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

3. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Cirmos sétány 6-18. számú társasház 2006. évi Panel Program keretében történő felújítását továbbra is támogatja, erre tekintettel a projekt folytathatóságának megállapítása esetén megfelelő bonyolító szerv útján koordinálja, biztosítja a pályázat sikeres megvalósítását, és a Budapest XXI. kerület Cirmos sétány 6-18. számú társasházzal kötött támogatási szerződés szükség szerinti módosításáról gondoskodik.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2011. november 30.

Felelős: elfogadásért: Németh Szilárd polgármester
végrehajtásért: Werner Péter vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.