

TELKI ÖNKORMÁNYZAT SPORTCSARNOK LÉTESÍTÉSÉNEK ÜGYE
JOGI HELYZETELEMZÉS
2018.05.11.

MEGOLDÁSI ALTERNATÍVÁK JOGI VONATKOZÁSAI

A Hetzmann, Ruzsek és Társai Ügyvédi Társulás 2018.04.18-án a Telki Önkormányzattól arra kapott megbízást, hogy az Önkormányzat, az MLSZ Edzőcentrum Kft. és a Magyar Labdarúgó Szövetség között létrejött megállapodásokat, valamint a közös kivitelezésben megvalósuló Sportcsarnok ügyét jogi vonatkozásban átvilágítsa, segítse az Önkormányzatot a szereplők közötti tárgyalási folyamatok során, továbbá a lehetséges továbblépési alternatívák jogi megfontolásait kidolgozza, megvalósításukban közreműködjön.

Az Önkormányzat által felvázolt lehetséges alternatívák:

- I. A csarnok változatlanul hagyása
- II. A jelenlegi csarnokon építészeti módosítások végrehajtása
 - II/1. építészeti engedély köteles
 - II/2. építészeti engedély nélküli
- III. A jelenlegi csarnok épület változatlan megépítése más helyszínen
- IV. A jelenlegi csarnok épület teljes elvetése vagy új, más megépítése
 - IV/1. Az eredeti helyszínen a jelenlegi helyett egy hagyományos, más megjelenésű csarnok építése
 - IV/2. A beruházás teljes és végleges leállítása, ahol ebben a konstrukcióban nem épül csarnok

I. A csarnok változatlanul hagyása

Amennyiben a képviselő testület a projekt változatlanul hagyása mellett dönt, abban az esetben határozatot szükséges hozni az építkezés folytatásáról, a felfüggesztés feloldásáról.

A TAO elszámolás határidejébe a jelen – egy-két hónapos – csúszás nem releváns, az ott vállalt átadási határidő evvel együtt is tartható.

A kivitelező 30 napra vállalta az építkezés felfüggesztését jogi következmények nélkül. Amennyiben a felfüggesztés ideje a 30 napot meghaladja, úgy a kivitelező jogosulttá válik a leállás miatti kárának megtérítésére. Ilyen kár lehet például, hogy a kiesés idején is állományban kellett tartania munkavállalóit, késedelembe esik más vállalt munkáival, ami miatt kötbérfizetési kötelezettsége keletkezhet stb. A vállalkozó kártérítési igénnyel az MLSZ felé fordulhat, azonban – tekintettel arra, hogy a felfüggesztés a Telki Önkormányzat miatt történt – végső soron a kárt várhatóan az Önkormányzatra fogják hárítani. Az MLSZ-el folytatott megbeszélésen az MLSZ oldaláról arra kaptunk ígéretet, hogy amennyiben a képviselőtestületi döntés miatt pár nappal meghosszabbodik a 30 nap, úgy ezt az MLSZ megpróbálja elfogadtatni a vállalkozóval. Lényeges, hogy erről írásbeli megállapodás szülessen, amelyben a vállalkozó vállalja, hogy a 30 nap, vagy az ezt meghaladó idejű leállás miatt nem lép fel kárigénnyel.

A jogi kockázat minimálisra redukálható, amennyiben a vállalkozó együttműködő.

II. Az eredeti terv szerint felépülő csarnokon építészeti módosítások végrehajtása

Amennyiben a képviselő testület a projekt változatlanul hagyása mellett az eredeti tervek alapján épülő csarnokon további építészeti vagy látványelem módosításokat hajt végre, egészíti azt ki, az kétféle módon történhet: építési engedély köteles, illetve építési engedély nélkül végrehajtható módon.

II/1. építési engedély nélküli változat

Ebben az esetben ugyanaz az út, ami az építkezés változatlanul hagyása esetén, csupán a pénzügyi finanszírozás változik, azaz az Önkormányzatnak többletköltséget okoz a látványelemek kivitelezése (földmunkák, kertészet, épület festés stb.).

Jogi értelemben ugyanaz a helyzet, mint amit a I. verziónál jeleztünk. A jogi kockázat minimálisra redukálható, amennyiben a vállalkozó a leállás miatti időkiesés tekintetében együttműködő.

II/2. építési engedély köteles változat

Amennyiben építési engedély köteles módosítások mellett dönt a képviselő testület, úgy a módosítások kapcsán szükségessé válik beszerezni az illetékes építési hatóság engedélyét. Ennek az lehet a kockázata, hogy tekintettel a kialakult helyzetre, az építési hatóság kevésbé fog zökkenőmentesen eljárni, mint az első körben, de elviekben jogi akadály ebben az esetben sincs. Álláspontunk szerint a csarnokkal kapcsolatos újabb engedélykérelem nagy valószínűséggel nem érinti, nem érintheti a korábban már megadott és jogerős építési engedélyt, csak a módosítással érintett részeket.

A kivitelező tekintetében kérdésként merül fel, hogy a módosítás mennyiben érinti a kivitelezés eredeti határidejét. Továbbra is függőben kell e tartani az építkezést, vagy lehet folytatni a főépület munkálatait párhuzamosan az építési engedélyeztetési eljárással. Amennyiben az utóbbi, úgy a kivitelező tekintetében nem eredményez jogi kockázatot a változtatás. A vállalkozási szerződés módosítása ebben az esetben szükséges lesz a plusz, illetve a módosult munkák vonatkozásában, de az MLSZ az előzetes tárgyalások során evvel kapcsolatban azt a tájékoztatást adta, hogy véleménye szerint a módosításnak nem lesz akadálya, a vállalkozó kellően nyitott lesz.

Az eredeti TAO forrást és az arra vonatkozó szerződést nem érinti jogilag ez a helyzet. Amennyiben műszaki tartalommal bővül az eredetileg tervezett beruházás, úgy arra – az előzetes tájékoztatás szerint – további TAO forrásokat lehetne bevonni. Az ilyen irányú TAO igénylésre az MLSZ nyitottságot mutatott. Ebben az esetben a műszaki bővítés költségeinek 70%-át lehetne TAO forrásból finanszírozni és csupán a 30%-ot kellene az Önkormányzatnak

állnia, ami a TAO lehívás kötelező önrésze. Ez csak a műszaki tartalomra vonatkozó opció, az egyéb, látvány módosításokra (kertészet, tájrendezés stb.) nem vonatkoztatható.

Jogi kockázat:

- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzódása
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás lehívhatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága

Az előzetes MLSZ-el folytatott tárgyalások alapján minimálisra csökkenthető a jogi kockázat. Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

III. A jelenlegi csarnok épület változatlan megépítése más helyszínen

A csarnok átköltöztetése más helyszínre lényegesen több megoldandó feladatot és kockázatot jelent.

Először a helyszínt kell alkalmassá tenni a létesítmény befogadására. Amennyiben ez a CBA mögött elhelyezkedő terület, akkor első lépésben szükséges a megfelelő vízügyi engedélyek és kiváltások megtétele. Ezt követően teljesen új építési engedélyt kell beszerezni az építkezéshez. Az engedélyeztetés során a szomszédos telkek tulajdonosai hátráltathatják az engedélyezési folyamatot. A kialakult lakossági hangulatban ez valószínűsíthető. Jogilag egy szabályos kérelem engedélyezését nem lehet hosszú távon megakadályozni, azonban az eljárás elhúzódását eredményezheti.

Az eredeti TAO forrást abban az esetben nem érinti a változtatás, ha a helyszín alkalmassá tétele és az építési engedély megadása nem húzódik évekre. Az MLSZ arról tájékoztatott, hogy 2019-es átadást vállalt a TAO szerződésben. Ez jogilag annyit jelent, hogy ha ezen a határidőn túl nyúlik a befejezés, úgy kérelmezni kell az MLSZ TAO támogatást lehívó szerződésének módosítását, ami következmények nélkül csak a támogatást nyújtó szerv pozitív együttműködése esetén történhet. Továbbá, ha az áttelepítés nyomán is megvalósul az eredeti TAO forrásból támogatott cél, azaz a csarnok átadásra kerül.

Ez a fajta módosítás, azaz a helyszín megváltoztatása nem minősül műszaki tartalom bővülésnek, szükséges módosításnak, tehát további TAO támogatási forrás nem szerezhető rá, azaz az áttelepítés költségei teljes mértékben az Önkormányzatot terhelik. A jelenlegi helyszínen már megvalósult és nem áttelepíthető beruházások, beépítések elvesznek!

További kérdésként merül fel a kivitelezővel való kapcsolat. Az áthelyezés előre láthatóan jelentősen több várakozási időt igényel a vállalkozótól, ami idő alatt továbbra sem tudja szerződés szerint tovább folytatni a munkát (építési engedély, egyéb hatósági engedélyek az új helyszínnel kapcsolatban). Így ebben az esetben reális kockázat a vállalkozói oldalon a kártérítési igénnyel való fellépés.

Jogi kockázat:

- új helyszín alkalmassá tétele, vonatkozó hatósági engedélyek
- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzóda
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás nem hívható le rá
- TAO támogatásnál vállalt határidő tarthatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága

Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

IV. A jelenlegi csarnok épület teljes elvetése vagy új, más építése

IV/1. Az eredeti helyszínen a jelenlegi helyett egy hagyományos, más megjelenésű csarnok építése

Ugyanazok a kérdések és kockázatok merülnek fel, mint amit már az előzőekben elemeztünk az építési engedély köteles átalakításnál, némi kiegészítéssel, azaz:

- új tervdokumentáció
- új építési engedély beszerzése
- vállalkozóval való megállapodás
- MLSZ-el való megállapodás módosítása
- amennyiben 2019-ig nem kerül az új kivitelű csarnok átadásra, úgy az MLSZ TAO forrást lehívó szerződésében vállalt átadási határidő módosítása, amennyiben a támogatást nyújtó ezt jóváhagyja

További megbeszélést igényel a felmerülő jelentős többletforrás finanszírozásának kérdése. Erre az esetre az MLSZ az előzetes tárgyalásokon nem jelezte hajlandóságát esetlegesen további TAO források bevonására. Kérdéses hogy egyáltalán több száz millió forintos többlet támogatásra eredményesen lehet e pályázni. Ha nem, abban az esetben az Önkormányzatnak önerőből kell finanszíroznia a beruházást. A jelenlegi állapotból csupán az alapok lesznek megtarthatóak, a többi elvész, esetleg töredék áron értékesíthető.

Ez a verzió csak a finanszírozás megoldása, valamint valamennyi szereplő (MLSZ, vállalkozó, támogató) maximális együttműködése esetén valósítható meg.

Jogi kockázat:

- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzóda
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás lehívhatóságának kérdése
- TAO támogatásnál vállalt határidő tarthatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága

Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

IV/2. A beruházás teljes és végleges leállítása, ahol ebben a konstrukcióban nem épül csarnok

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás végleges és teljes leállítása mellett dönt, úgy súlyos szerződésszegést követ el az MLSZ irányába. Helyt kell állnia a TAO támogatási összeg visszafizetése, a vállalkozó kártalanítása tekintetében.

A TAO finanszírozott beruházás megghiúsulása esetén a TAO támogatásként felvett összeget hiánytalanul vissza kell fizetni a támogatónak. A kivitelező eddigi munkái ki lettek fizetve, tehát csak az elmaradt hasznát, azaz a be nem fejezett részt és a várakozás következtében keletkezett kárát követelheti.

Álláspontunk szerint ilyen szándék esetén a szerződés megtámadásáról célszerűbb döntést hozni. Vitatva a szerződés érvényességét, így az általa az Önkormányzatra rótt kötelezettségeket.

Ebben az esetben a szereplők érdekeinek súlyos sérülése miatt peres út indulása várható. Az Önkormányzat helyzete egy ilyen perben nem reménytelen, a beruházás kapcsán megkötött szerződésekben lehet jogilag aggályos rendelkezéseket találni, amik egy perben megfelelő jogalapot jelenthetnek az Önkormányzat álláspontjának megvédéséhez, azonban egy ilyen per kimenetelét nem lehet megjósolni, ezzel együtt komoly – akár a teljes TAO támogatás visszafizetésével járó - anyagi kockázatokkal jár.

Jogi kockázat:

- hosszan elhúzódó peres út, jelentős költségekkel, bizonytalan kimenetellel
- amennyiben az Önkormányzat nem támadja meg a szerződést, illetve elvesztesség esetén: jelentős anyagi helytállási kötelezettség mind a vállalkozó, mind az MLSZ, mind a TAO forrást nyújtó irányába.

Budapest, 2018. május 11.

dr. Gáll Bernadett
ügyvéd

dr. Hetzmann Albert
ügyvéd