



LAKOS IMRE ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-214/2007.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2007. június 21-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:**Bérleti jogviszony módosítása (MAC Kft. - Hosszúréti Kft.)****17./ sz. napirendi pont****Készítette:**Polgármesteri Kabinet
Kelemen Gábor**Egyeztetve:**Vagyongazdálkodási Osztály
Sz. Lukács Éva**Tanácskozási joggal
meghívott:**Városüzemeltetési Igazgatóság
Szóke Gábor
Sz. Lukács Éva
Polgármesteri Kabinet
Kelemen Gábor**Bizottsági tárgyalás:**Vagyongazdálkodási Bizottság
Pénzügyi és Költségvetési BizottságTörvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Filipisz Andrea
2007. június 14.

Tisztelt Képviselőtestület!

2002. február 6. napján a MAC Ingatlanhasznosító – és Forgalmazó Kft valamint a Budapest Főváros XI. kerület Önkormányzata (a továbbiakban. Önkormányzat) Megállapodást kötött a 2. pontban részletesen körülírt kőérbereki ingatlanok hasznosítására.

A Megállapodás 6. pontja szabályozza a sport-és szabadidőpark létrehozásának jogi és üzleti körülményeit, amelyek szerint az önkormányzat tulajdonában marad a telekingatlan azzal, hogy a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba a beruházó javára bejegyezhető.

A MAC és az Önkormányzat közös céget alapít a sportcentrum üzemeltetésére, ahol az Önkormányzat a bérleti időszak alatt 5%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, a bérleti időszak lejártával pedig a társaság kizárólagos tulajdonába jut.

A társaság egyszeri földhasználati díjat fizetett a tulajdonosnak.

A Megállapodás VI. számú melléklete 1871 MFt-ban határozta meg a sportcentrum költségvetését. A 2006. május 31-én ideiglenes használatba vételi engedélyt kapott beruházás végül 2163 MFt összeg ellenértékéért készült el. A költségnövekedés indokoltságának ellenőrzését az üzemeltető két független szakértővel is megvizsgáltatta, és ennek alapján azt elfogadta.

Az eredeti tervekhez képest (6914 m²) jelentős területnövekedés (8556 m²) és magasabb műszaki teljesítés történt. Ezeket az 1. sz. mellékletben foglaljuk össze.

A projekt, mint a lakópark-együttes hangsúlyos kiegészítő beruházása, a bérleti időszakra vonatkozóan eleve negatív cash-flow-al terveztetett. A beruházás költségeinek megemelkedett költségei indokolták, hogy az üzemeltető 2007. márciusában a bérleti időszak 10 évvel történő meghosszabbítását kezdeményezte.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok, különösen a társaság 2006. évi beszámolója alapján, megvizsgáltuk az eredeti tervekben szereplő 20 évre vonatkozó, és a bérlő által kezdeményezett 30 évre vonatkozó bérleti időszak pénzáramlásait.

Eredményeinket – magyarázatokkal – a 2. sz. táblázatban foglaltuk össze. Az eredeti költségvetés 20 évre vonatkozó előrejelzése mínusz 656,3 MFt-os a megvalósult költségvetéssel 30 évre mínusz 583,4 MFt összegű negatív pénzáramlást mutat, ami évi 4 ezrelékkal kedvezőbb, de változatlanul erős negatív pozícióba helyezi a beruházót.

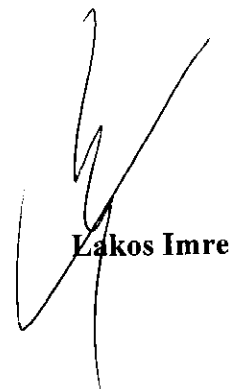
A számítások alapján tehát indokolt a bérleti szerződés 2035. december 31-ig történő meghosszabbítása.

A Vagyongazdálkodási Bizottság a 2007. június 18-án megtartandó ülésén fogja javaslatát megadni a Képviselőtestület részére.

Kérem a T. Testületet, hogy a bérleti időszak meghosszabbítása ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2007. június 11.

Tisztelettel



Lakos Imre