



**VELENCE VÁROS
POLGÁRMESTERE**

✉ 2481 Velence, Tópart u. 26.

☎ 22/589-402; 22/589-416

E-mail: hivatal@velence.hu
polgarmester@velence.hu

Iktatószám: V/3539/2021.
Melléklet: Velence Város
Önkormányzat Képviselő-
testületének 148/2021.(V.21.)
határozata

Berényi Csaba
ügyvezető

GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft.

Velence

Strand utca 25.
2481

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Önkormányzatunk 2009. június 10. napján szerződést kötött a GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság – 2481 Velence, Strand utca 25., adószám: 10949597- 2-07, Cg.: 07-09-016010 -, mint Üzemeltetővel a szerződésben meghatározott feltételekkel.

Velence Város Önkormányzata és a GOMI Kft. között 2009. június 10. napján megkötött üzemeltetési szerződéssel kapcsolatban fordulok Önhöz, mivel Önkormányzatunk álláspontja szerint a vele szerződéses jogviszonyban lévő GOMI Kft. szerződéses kötelezettségeinek nem tett eleget.

Az üzemeltetési szerződést jelen levelemmel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése felhatalmazása alapján meghozott Velence Város Önkormányzata 148/2021. (V.21.) határozatra figyelemmel az üzemeltetési szerződés 31.pontja és a Ptk. 6:213. § (1) bek. alapján

azonnali hatállyal rendkívüli felmondással felmondom,

melynek jogkövetkezményeként a hivatkozott szerződés a szerződés 32. pontja alapján azonnali hatállyal megszűnik.

Tájékoztatom, hogy a szerződés 32. pontja alapján az állapot felmérésére 2021. május 27. napján 9:00 órától kerül sor, amelyre kérem, hogy a társaság törvényes képviselője, vagy meghatalmazással igazolt képviselője szíveskedjen megjelenni, és az üzemeltetési szerződés alapján átadott ingó és ingatlan vagyonelemeket, terveket és karbantartási iratokat, utasításokat, továbbá a 34. pont szerinti iratokat – átadás-átvételi iratjegyzékkel – átadni.

Az átadás-átvétel kapcsán bocsássa rendelkezésre a 17. sorszám alatti adatokkal a bérleti szerződéseket, továbbá a 21. pont szerint megkötött közüzemi szerződéseket, valamint az üzemeltetett területhez tartozó kulcsokat, a biztonsági és felügyeleti, épületüzemeltetési rendszerekhez szükséges hozzáféréseket.

Indokolás

I.)

A felek között 2009. június 10. napján megkötött üzemeltetési szerződés 31. pontja az üzemeltetési szerződés rendelkezéseinek súlyos megszegése esetére rendkívüli felmondási jogot biztosít arra az esetre, ha a szerződésszegő fél írásbeli felszólítás ellenére határidőben a szerződésszegő magatartását nem orvosolja.

Velence Város Önkormányzata 2020. július 9-én kelt problémalista („problémalista”) elnevezésű és 2020. július 28-i levéllel megküldött összefoglalójában határidő tűzésével hívta fel arra, hogy az abban foglalt üzemeltetési kötelezettségeknek tegyen eleget. A levelekben meghatározott teljesítési határidő eredménytelenül telt el.

Az eredménytelenségre tekintettel 2021. április 23-án kelt levelemben 8 napos határidőben, többek között a „problémalista” által rögzített hiányosságok ismételt pótlására, valamint az üzemeltetési kötelezettség körébe tartozó mulasztások pótlására hívtam fel.

Velence Város Önkormányzata felhívta a „Velence-tó kapuja” projekt üzemeltetése körében az üzemeltetési szerződés 1. pontja szerinti projekt támogatási szerződésben is rögzített indikátorainak fennállásának, betartásának biztosítására továbbá az üzemeltetési szerződésből fakadó üzemeltetői karbantartási kötelezettségek teljesítése ellenőrzésére.

Többszöri írásbeli és szóbeli egyeztetéseket követően sem kaptunk azonban érdemi választ, vagy kimutatást a „Velence-tó kapuja” projekt indikátoraival kapcsolatban az üzemeltetőnek a szerződés 34. pontjában vállalt adatszolgáltatási kötelezettsége ellenére sem. A 8 napos határidőt tartalmazó felhívást követően is csak részleges kimutatásokat bocsátottak rendelkezésre.

A felszólításban foglaltak ellenére határidőben nem bocsátotta teljes körűen rendelkezésre az üzemeltetési szerződés 4. számú melléklete szerinti indikátor projektelemei fenntartásával kapcsolatos iratokat és annak alátámasztását, hogy a projektelemei a megvalósításkor fennálló állapotnak megfeleljenek.

A „problémalista” szerint felsorolt kérdésekben határidő tűzésével hívta fel a GOMI Kft-t az Önkormányzat arra, hogy a levélben foglalt üzemeltetési kötelezettségeknek tegyen eleget, valamint igazolja annak megtörténtét, amelyre a „problémalista” megküldésekor írt határidőben válasz nem érkezett, illetve a problémalistában felsorolt hiányosságok orvoslására nem került sor. A 2021. április 23-án kelt és 2021. április 27-én átvett – az üzemeltetési szerződés körébe tartozó hiányosságok pótlására 8 napos határidővel felhívó - levélben foglalt határidőben 2021. május 5. napjáig csak részleges és a hiányosságokat részben pótló intézkedések születtek.

Megállapítható azonban, hogy a 2020. július 28-i „problémalista” által felsorolt hiányosságok, továbbá a 2021. április 23-án megküldött levél szerinti az üzemeltetési szerződés szerint az üzemeltető hatáskörébe tartozó karbantartási kötelezettségek elvégzésére nem került sor.

A Velence-tó kapuja projekt keretében megvalósított és a GOMI Kft. üzemeltetésbe adott projekt általános állapota alapján azt kell megállapítani, hogy az gondozatlan, ápolatlan, gazdátlan, a nyugodt és kulturált pihenésre, kikapcsolódásra a projekt által nyújtani hivatott színvonalon alkalmatlan.

Velence Város Önkormányzata a megadott határidő figyelembe vételével állapotfelmérést készíttetett annak felmérésére, hogy határidőben a felhívásban foglalt hiányosságok pótlására sor került-e.

A 2021. április 23-án megküldött levélben Velence Város Önkormányzata felhívta a zöldfelületekre vonatkozóan annak igazolására is, hogy az öntöző berendezések a telepítéskori állapotnak megfelelően működnek, karbantartásuk megtörtént, ezek hiányában annak pótlására, amely kötelezettségének az üzemeltető nem tett eleget.

Nem tett eleget karbantartási kötelezettségének sem a zöldfelületeken, tekintettel arra, hogy ugyan részlegesen sor került fűnyírásra, de a gyepterületek rendszeres karbantartása, újrapótlása, szellőztetése, trágyázása, a kitaposott felületek helyreállítása nem történt meg. A Korzó területén is a fű több helyen gondozatlan, vágatlan. A gyepterület a tómeder és a gyalogutak között kipusztult, pótlására nem került sor. A parkoló és a tómeder közötti gyepterület foltos, letaposott, annak gondozása, tápanyag-utánpótlása nem történt meg. Ugyanez igaz a büfék, valamint a Korzó előtti szoborpark területén. A sportpályák környezetében, így a strandlabda-pályánál a fű gondozatlan, homokkal telített, kikopott. Ugyanígy nem került sor a növényzet karbantartására – a dísnövények, ültetett fák és környezetük gondozatlan, metszésük, karbantartásuk nem történt meg, támasztékok helyreállítására elmaradt – de a sövény sorok szegélye általánosan homokkal borított, amely a szél és a nem megfelelő takarítás, karbantartás következménye.

Felhívta továbbá a projektelemek vonatkozásában annak igazolására, hogy az üzemeltetési szerződés 1-3. mellékleteiben is meghatározott, valamint a szerződés 13. pontjában részletezett területeken és létesítményeken, épületeken a karbantartási kötelezettségének a tervdokumentáció részét képező üzemeltetési és karbantartási utasításoknak, valamint a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és szakmai szokásoknak, továbbá a saját karbantartási tervének, és naplójának megfelelően eleget tett. Ennek hiányában felszólította annak pótlására. Megállapítható volt azonban, hogy határidőben ennek elvégzésére és pótlására nem került sor.

A parkolók járdaszívet növényzete elpusztult, a gyepterület letaposott, gödrök, víztócsák alakultak ki, a terület rendezetlen. A virágágyásokban a növényzet elhasználódott, annak karbantartására nem került sor. A gyepterület gondozatlanságát okozza továbbá, hogy a vakond populáció szabályozására sem került sor, ahogyan a sövények gondozására sem.

Az Ökopark területén a dísfák gondozása elmaradt, a füvesített terület elgyomosodott, tápanyag-utánpótlás fűnyírás nem volt, vagy az nem rendszeres. A sétány gondozatlan, a gyom benőtt.

A felületek ápolatlanok, szemetesek.

A locsolórendszer csepegtetőrendszere gondozatlan, több helyen törött, a csövek kiemelése a talajból, cseréje nem megoldott. A locsolórendszer locsolófejei nem működnek rendeltetésszerűen.

A sétány szegélyei több helyen balesetveszélyesek, egyenetlenségek, süllyedések kijavítására nem került sor.

A kerti berendezések, padok állapota a karbantartási hiányosságokra vezethetőek vissza, sem a rongálási javítások sem egyéb hibák kijavítása nem történt meg. Ugyanez mondható el a szeméttárolókról és a kerékpár tárolókról is.

A tájékoztató táblák, kandeláberek deformálódtak, ferdék, kidőltek, karbantartási hiányosságokat mutatnak. A szoborpark ápolatlan a felfelületek védelme nem megoldott, a faanyagvédelem elmaradt, a csavarkötések burkolatai, illetve a csavarok, anyák hiányoznak.

A zöldfelület megőrzendő területén több, engedély nélküli ideiglenes épület, pl. vattacukor árus, Korzó fagyizó, játékgépek, autós mozi. A térburkolatokon is engedély nélküli és a projektben nem szereplő építmények, virágárus, Palma Gelato, fagyizó létesültek.

A sétálófelületek gondozatlanok, homokkal borítottak.

A játszóterek veszélyesek, karbantartásuk nem elvégzett, elemhiányosak, a gumifelületek homokkal szennyezettek, a felületek kopottak, faanyagvédelmük nem valósult meg a telepítést követően. Az ugrálóvár acélváza hiányos, karbantartása nem történt meg, a Korzón található játszótér elemeit, elemeinek javítását, ellenőrzését a felszólítást követően 2021. április 29-i dátummal elvégezték, azonban a játékház karbantartó festése, lazúrozása továbbra sem történt meg. Az Ökopark területén lévő játszótéri eszközök balesetveszélyesek, azokra vonatkozó engedély beszerzésére, vagy karbantartás elvégzése nem történt meg.

Az Ökopark gondozatlan, szemét nincs összeszedve, az eszközök karbantartása nincs elvégezve, a faszervezetek felületkezelése nincs elvégezve.

A sportpályák pályatestein hosszanti repedések láthatóak, a homokos pálya szegélye nem gondozott, a homok pótlására nem került sor.

Kerítések, hídkorlátok gondozatlanok, a fa korlátok felületkezelése elmaradt.

A zuhanyzóhelyek csapjai, zuhanyfejei hiányosak, szerelvényei nem karbantartottak, a homok nincs belőlük kitakarítva, a lefolyó eltömődött, az öltözők homokfeltöltése nincs pótolva, a horganyzott felületek hibáinak javítására (hideghorgany) nem került sor.

A WPC burkolatok karbantartására nem került sor, ahogyan a hiányok pótlására sem.

A dísztéri medence burkolat sérülései nincsenek kijavítva, szellőző rácsozat korrodált.

A dekkek WPC alapanyaga sérült, azok nem megfelelő használatával – szőnyegborítás – penészedik, elkorhad, az elemek töredezték. A dekk felületén épület létesült, a wpc felület azonban nem alkalmas az épület elhelyezésére. Homok, iszap és egyéb szennyeződések eltakarítására nem kerül sor. A szőnyeget és egyéb rögzítéseket átfúrt pozdorjacsavarral kiviteleztek, pedig az elemeket nem szabad átfúrni, annak saját rögzítő eleme van.

A WPC burkolaton raklapból készültek bútorok és kerítés, amely a wpc elemeket rongálja.

A strandterületet csökkentő raklappal elkerítések kialakítására került sor.

A területen a kapcsolószekrények nem zárhatóak, szemetesek, töröttek, több helyen dróttal, vagy gumiszalaggal vannak a nyílásaik összecsukva.

A kikötő épületének állapota a csapóesőtől elszíneződött, amely kivitelezési hiba. A belső falfestések hiányán, a graffitis felületekből látható a karbantartás hiánya, amely változatlan. A fakorlátokon a felületkezelés hiánya látható.

A gyalogshíd wpc burkolata közlekedésre alkalmatlan, balesetveszélyes, javítására nem került sor.

A vizesbloknál a lábazati falon vízfelszívódás miatti károsodás látható, amely karbantartási hiányosság, az oromfal, oromdeszkák felületkezelése elmaradt. A csapóeső miatt az OSB felületek elszíneződtek, amely karbantartás körébe tartozó javítás.

A Korzó épületegyüttesénél a pilltető vízfolyásai kivitelezési hibának minősülnek, de garanciális javításként kijavítható lett volna.

A pergola az épületen felületkezelés nélküliek, a festék lepereg, alakváltozás állt be náluk, elemei lehullanak, balesetveszélyesek.

A mellvédek kivitelezési hibája részben orvosolható lenne az ázás nyomok takarításával és tömítések kivitelezésével, azonban a falsarkok tisztítása elmaradt, a mohásodás nagy kiterjedésű, penészedés mindegyik mellvéden megtalálható.

A teraszburkolatok karbantartása nem megfelelő, a vízelvezetők környezete gyomokkal szegélyezett, a napi karbantartás feltételezhetően évek óta nem történt meg. Az összefolyóknál iszaplerakódás látható, amelynek bemosódása dugulást eredményez. Ilyen karbantartási hibára visszavezethető kijavított ázás nyom látható a SPAR üzletterületén.

A Korzó ereszcatornái is rongálódottak, kijavítva nincsenek.

A lépcsőfeljárók kapuinak zsanérjai letörték, rögzítésük szigetelőszalaggal megoldott, a Spar felőli ajtók deformálódtak.

A fakorlátok a Korzó épületénél sincsenek felület-kezelve.

A homlokzati hibák a jó gazda gondosságára tekintettel üzemeltetői feladatkörbe tartozó javítási kompetenciák, amelyek elmaradtak. Az északi homlokzat lapburkolat hiányai, fugahiányok karbantartási mulasztások.

Az északi falfelület foltossága üzemeltetői körben orvosolandó, ahogyan a rongálódott lábazati elemek kijavítása is. A Spar és Rossmann üzleteknél tapasztalható színfoltos elváltozások karbantartás körében kezelendők, és erre nem került sor. A Korzó bejáratánál a kőlap burkolatok szétnyílása a karbantartás körében nem kerültek kijavításra

Ugyanígy a kőlap burkolatok fugáinál kimosódó mészfolyási képe karbantartási körben lenne kezelendő, amely elmaradt.

Az oszlopokon laphiány látható, amely pótlására nem került sor.

A korzó belső tereiben üvegtörés azonosítható, rendszeres a lépcsőkön megfolyó víz nyoma, amely karbantartás körében orvosolandó, ahogyan a lépcsők törött járólapjai is, amelyek cseréje nem történt meg.

Az ajtók küszöbszerkezete több helyen javításra szorul, ahogyan a WC helyiség korábbi ázásból fakadó állmennyezeti hiba javítása is, amely nem történt meg.

A Korzónál is megállapítható, hogy egy helyiségnek minősülő létesítmény valósult meg a Berényi étteremnél, amelynek nincsen engedélye.

Az utak, járófelületek vizsgálata során sem éves garanciális bejárás, sem útellenőrzés, sem téli üzemeltetési terv, sem az üzemeltetési karbantartási dokumentációk nem álltak rendelkezésre.

Az utak, szegélyek, járdák melletti terület tisztántartás egy éven belül bizonyosan nem volt kitakarítva, holott évente két alkalommal kellene, hogy erre sor kerüljön. A szegélyek állapota ezt egyértelműen alátámasztja, gyomosak, homokkal, földdel szennyezettek.

A parti sétány a folyókban a vízelvezetést akadályozó kigazosodott homok található. A burkolatok süllyedései nincsenek kijavítva, azokban őszi lombok találhatók. A térkövek elmozdulása, kiállása nincs javítva, a leszakadt folyókaelemek nincsenek kijavítva, balesetveszélyesek. Számos helyen a

burkolat megsüllyedése, beszakadása veszélyes a közlekedőkre, ennek sem jelzése nincsen, sem a kijavítására nem kerül sor. A térkő süllyedések a vízelvezetési hiányosságot és balesetveszélyt okoznak.

A Lidós part, partvédő művek és strandterület elhanyagolt, a homokkal töltött részek szemetesek, egyenetlenek, gödrösek. A karbantartás körében a homokfelületeket a Használati, üzemeltetési, és karbantartási utasításnak megfelelően pótolni szükséges, amelyet üzemeltető nem végzett el.

Az üzemeltetési szerződés 4. pontja szerint kértem, hogy a műszaki paraméterek megváltoztatásához – a szerződésben foglaltak szerint - az NFÜ hozzájárulását csatolja, az ennek hiányában kialakított változtatásokat határidőben bontsa el, amely nem történt meg, a zöldfelületeken, sétálóutakon különböző létesítmények kerültek elhelyezésre.

Nem igazolta és nem biztosította a közcélú köztérként nyilvántartott a 2. számú melléklet 8. és 9. pontjában írt galériás panoráma teraszt, valamint a felső korzót díszburkolattal fedett területek közösség számára történő nyitva tartását, használatát, amely szintén az üzemeltetési szerződés és mellékleteinek előírását sérti.

Felhívtam a projektterületen lévő elektromos csatlakozók és elosztódobozok érintésvédelmi felülvizsgálata elvégzésének alátámasztására és annak igazolására, hogy az elektromos rendszer elemei biztosítják a berendezések víz elleni védelmét, valamint azok szakszerű, a jogosulatlan hozzáférést, véletlen áramütést meggátoló lezárása biztosított, illetve ennek pótlására hívtam fel, amely nem, illetve csak részben történt meg.

Ugyanezen határidőben nem csatolta a szerződés 17. pontja szerinti bérleti szerződéseket, korlátozó rendelkezések esetén a szerződéses adatokat az írásba foglalt szerződéses nyilatkozattal együtt. A rendelkezésre bocsátott lista a bérlők megnevezését tartalmazza, sem a bérelt üzlet, sem a bérlő azonosító adatai nincsenek meghatározva.

Nem igazolta és nem végezte el a projektterület létesítményeinek, járófelületeinek, wpc burkolatainak, utcabútorainak, világításának, egyéb eszközeinek karbantartását, a sérült, megsüllyedt burkolatok cseréjét, kijavítását. Nem állította helyre a sérült térburkolatokat, korlátokat, kertberendezéseket, nem hajtotta végre a járó és pihenő felületek helyreállítását, nem végezte el a strand homok és kőfelületeinek karbantartását, a partvédmű ellenőrzését és javítását.

Nem végezte el ezen határidőben az épületeken keletkezett homlokzati, lábazati sérülések, rongálások, penészedés, mészkicsapódás, graffitik eltávolítását, az ázások, csapóeső hatásainak és nyomainak kiküszöbölését, az esővíz elvezetésének biztosítását, a sétányok, tetők, ereszek tisztítását, pótlását, javítását, az épület látvány és szerkezeti elemeinek felületvédelmét, illetve nem igazolta ezen munkálatok rendszeres, napi karbantartás körében elvégzett megvalósulását.

Az üzemeltetési szerződéssel érintett területen nem bontották el a létesítés alatt álló elárusítóhelyeket, amelyhez Velence Város Önkormányzata nem adta hozzájárulását, valamint a projektterületet érintik, illetve azt megváltoztatják.

A fentiek alapján megállapítható volt, hogy a GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft. a szerződésből fakadó üzemeltetési kötelezettségének nem tett eleget, amely kötelezettségét azonban nem csupán a felhívásban foglalt időponttól kezdődően, hanem hosszabb időszakra visszavezethetően, már a 2020. július 28-i levél „problémalista” mellékletében foglalt üzemeltetési hiányosságok pótlásának elmaradásával is megalapozott, amelynek következtében az üzemeltetési szerződést súlyosan megszegte.

Az üzemeltetési kötelezettség megszegéséből fakadó szerződésszegés eredményeként az üzemeltetési szerződéssel érintett projekt elemei leromlottak, azok gazdaságos üzemeltetése nem biztosított, a beruházással megvalósítandó cél az üzemeltetett terület kialakult állapotában nem biztosítható.

Az üzemeltető megállapíthatóan többszöri felszólítás ellenére sem tett eleget az üzemeltetési szerződés 25. pontjában foglalt rendszeres javítási és napi karbantartási kötelezettségének, amelyet a jó gazda módjára lett volna köteles elvégezni, amely súlyos szerződésszegésével veszélyezteti a projekt 4. számú melléklete szerint teljesítendő eredményeit.

II.)

Az azonnali hatályú felmondást támasztják alá továbbá a dr. Szabó László közjegyző előtt 42016/N/476/2020. sz. alatt indult előzetes bizonyítási eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő – Gáspár László – által készített 5/2021/GL iktatószámú igazságügyi szakértői véleményben foglalt szakértői megállapítások is, melyre Önkormányzatunk ugyancsak hivatkozik az azonnali hatályú felmondás indokaként, így ezen igazságügyi szakértői vélemény jelen felmondás részét képezi, mint melléklet, a felmondás azzal együtt érvényes és hatályos, melyre tekintettel azt mellékelten csatolva megküldjük.

Velence, 2021. május 21.

Tisztelettel:



Gerhard Ákos Emőd
Velence Város Önkormányzata
Gerhard Ákos Emőd
polgármester

**Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének
148/2021. (V.21.) határozata**

döntés a GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft-vel 2009. június 10. napján a „Velencei-tó Kapuja” projekt üzemeltetése tárgyában kötött szerződés felmondásáról

Gerhard Ákos polgármester a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint, a képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozza:

- 1. Gerhard Ákos polgármester a GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft-vel (2481 Velence, Strand u. 25., képviseli: Berényi Csaba ügyvezető) 2009. június 10. napján a „Velencei-tó Kapuja” projekt üzemeltetése tárgyában kötött szerződést azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással felmondja a határozat elválaszthatatlan mellékletét képező irat szerinti tartalommal.**
- 2. Gerhard Ákos polgármester 2021. május 27-én 9:00 órai kezdettel az állapotfelmérés elvégzéséről és egyidejűleg az átadás-átvételtől gondoskodik.**

Felelős: Gerhard Ákos polgármester
Határidő: azonnal




**Gerhard Ákos
polgármester**

GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft.

**Strand utca 25.
Velence,
2481**

Berényi Csaba
ügyvezető
részére

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Önkormányzatunk 2009. június 10. napján szerződést kötött a GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság – 2481 Velence, Strand utca 25., adószám: 10949597- 2-07, Cg.: 07-09-016010 -, mint Üzemeltetővel a szerződésben meghatározott feltételekkel.

Velence Város Önkormányzata és a GOMI Kft. között 2009. június 10. napján megkötött üzemeltetési szerződéssel kapcsolatban fordulok Önhöz, mivel Önkormányzatunk álláspontja szerint a vele szerződéses jogviszonyban lévő GOMI Kft. szerződéses kötelezettségeinek nem tett eleget.

Az üzemeltetési szerződést jelen levellel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése felhatalmazása alapján meghozott Velence Város Önkormányzata .../2021. (.) figyelemmel az üzemeltetési szerződés 31.pontja és a Ptk. 6:213. § (1) bek. alapján

azonnali hatállyal rendkívüli felmondással felmondom,

melynek jogkövetkezményeként a hivatkozott szerződés a szerződés 32. pontja alapján azonnali hatállyal megszűnik.

Tájékoztatom, hogy a szerződés 32. pontja alapján az állapot felmérésére 2021. május 27. napján 9:00 órától kerül sor, amelyre kérem, hogy a társaság törvényes képviselője, vagy meghatalmazással igazolt képviselője szíveskedjen megjelenni, és az üzemeltetési szerződés alapján átadott ingó és ingatlan vagyonelemeket, terveket és karbantartási iratokat, utasításokat, továbbá a 34. pont szerinti iratokat – átadás-átvételi iratjegyzékkel – átadni.

Az átadás-átvétel kapcsán bocsássa rendelkezésre a 17. sorszám alatti adatokkal a bérleti szerződéseket, továbbá a 21. pont szerint megkötött közüzemi szerződéseket, valamint az üzemeltetett területhez tartozó kulcsokat, a biztonsági és felügyeleti, épületüzemeltetési rendszerekhez szükséges hozzáféréseket.

Indokolás

I.)

A felek között 2009. június 10. napján megkötött üzemeltetési szerződés 31. pontja az üzemeltetési szerződés rendelkezéseinek súlyos megszegése esetére rendkívüli felmondási jogot biztosít arra az esetre, ha a szerződésszegő fél írásbeli felszólítás ellenére határidőben a szerződésszegő magatartását nem orvosolja.

Velence Város Önkormányzata 2020. július 9-én kelt problémalista („problémalista”) elnevezésű és 2020. július 28-i levéllel megküldött összefoglalójában határidő tűzésével hívta fel arra, hogy az abban foglalt üzemeltetési kötelezettségeknek tegyen eleget. A levelekben meghatározott teljesítési határidő eredménytelenül telt el.

Az eredménytelenségre tekintettel 2021. április 23-án kelt levelemben 8 napos határidőben, többek között a „problémalista” által rögzített hiányosságok ismételt pótlására, valamint az üzemeltetési kötelezettség körébe tartozó mulasztások pótlására hívtam fel.

Velence Város Önkormányzata felhívta a „Velence-tó kapuja” projekt üzemeltetése körében az üzemeltetési szerződés 1. pontja szerinti projekt támogatási szerződésben is rögzített indikátorainak fennállásának, betartásának biztosítására továbbá az üzemeltetési szerződésből fakadó üzemeltetői karbantartási kötelezettségek teljesítése ellenőrzésére.

Többszöri írásbeli és szóbeli egyeztetéseket követően sem kaptunk azonban érdemi választ, vagy kimutatást a „Velence-tó kapuja” projekt indikátoraival kapcsolatban az üzemeltetőnek a szerződés 34. pontjában vállalt adatszolgáltatási kötelezettsége ellenére sem. A 8 napos határidőt tartalmazó felhívást követően is csak részleges kimutatásokat bocsátottak rendelkezésre.

A felszólításban foglaltak ellenére határidőben nem bocsátotta teljes körűen rendelkezésre az üzemeltetési szerződés 4. számú melléklete szerinti indikátor projektelemek fenntartásával kapcsolatos iratokat és annak alátámasztását, hogy a projektelemek a megvalósításkor fennálló állapotnak megfelelnek.

A „problémalista” szerint felsorolt kérdésekben határidő tűzésével hívta fel a GOMI Kft-t az Önkormányzat arra, hogy a levélben foglalt üzemeltetési kötelezettségeknek tegyen eleget, valamint igazolja annak megtörténtét, amelyre a „problémalista” megküldésekor írt határidőben válasz nem érkezett, illetve a problémalistában felsorolt hiányosságok orvoslására nem került sor. A 2021. április 23-án kelt és 2021. április 27-én átvett – az üzemeltetési szerződés körébe tartozó hiányosságok pótlására 8 napos határidővel felhívó - levélben foglalt határidőben 2021. május 5. napjáig csak részleges és a hiányosságokat részben pótló intézkedések születtek.

Megállapítható azonban, hogy a 2020. július 28-i „problémalista” által felsorolt hiányosságok, továbbá a 2021. április 23-án megküldött levél szerinti az üzemeltetési szerződés szerint az üzemeltető hatáskörébe tartozó karbantartási kötelezettségek elvégzésére nem került sor.

A Velence-tó kapuja projekt keretében megvalósított és a GOMI Kft. üzemeltetésbe adott projekt általános állapota alapján azt kell megállapítani, hogy az gondozatlan, ápolatlan, gazdátlan, a nyugodt és kulturált pihenésre, kikapcsolódásra a projekt által nyújtani hivatott színvonalon alkalmatlan.

Velence Város Önkormányzata a megadott határidő figyelembe vételével állapotfelmérést készítettett annak felmérésére, hogy határidőben a felhívásban foglalt hiányosságok pótlására sor került-e.

A 2021. április 23-án megküldött levélben Velence Város Önkormányzata felhívta a zöldfelületekre vonatkozóan annak igazolására is, hogy az öntöző berendezések a telepítéskori állapotnak megfelelően működnek, karbantartásuk megtörtént, ezek hiányában annak pótlására, amely kötelezettségének az üzemeltető nem tett eleget.

Nem tett eleget karbantartási kötelezettségének sem a zöldfelületeken, tekintettel arra, hogy ugyan részlegesen sor került fűnyírásra, de a gyeperendszeres karbantartása, újrapótlása, szellőztetése, trágyázása, a kitaposott felületek helyreállítása nem történt meg. A Korzó területén is a fű több helyen gondozatlan, vágatlan. A gyeper a tömeder és a gyalogutak között kipusztult, pótlására nem került sor. A parkoló és a tömeder közötti gyepterület foltos, letaposott, annak gondozása, tápanyag –utánpótlása nem történt meg. Ugyanez igaz a büfék, valamint a Korzó előtti szoborpark területén. A sportpályák környezetében, így a strandlabda-pályánál a fű gondozatlan, homokkal telített, kikopott. Ugyanígy nem került sor a növényzet karbantartására – a dísznövények, ültetett fák és környezetük gondozatlan, metszésük, karbantartásuk nem történt meg, támasztékok helyreállítására elmaradt – de a sövény sorok szegélye általánosan homokkal borított, amely a szél és a nem megfelelő takarítás, karbantartás következménye.

Felhívta továbbá a projektelemek vonatkozásában annak igazolására, hogy az üzemeltetési szerződés 1-3. mellékleteiben is meghatározott, valamint a szerződés 13. pontjában részletezett területeken és létesítményeken, épületeken a karbantartási kötelezettségének a tervdokumentáció részét képező üzemeltetési és karbantartási utasításoknak, valamint a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és szakmai szokásoknak, továbbá a saját karbantartási tervének, és naplójának megfelelően eleget tett. Ennek hiányában felszólította annak pótlására. Megállapítható volt azonban, hogy határidőben ennek elvégzésére és pótlására nem került sor.

A parkolók járdaszíget növényzete elpusztult, a gyepek letaposott, gödrök, víztócsák alakultak ki, a terület rendezetlen. A virágágyásokban a növényzet elhasználódott, annak karbantartására nem került sor. A gyepek gondozatlanságát okozza továbbá, hogy a vakond populáció szabályozására sem került sor, ahogyan a sövények gondozására sem.

Az Ökopark területén a díszfák gondozása elmaradt, a füvesített terület elgyomosodott, tápanyag utánpótlás fűnyírás nem volt, vagy az nem rendszeres. A sétálóút gondozatlan, a gyom benőtte.

A felületek ápolatlanok, szemetesek.

A locsolórendszer csepegtetőrendszere gondozatlan, több helyen törött, a csövek kiemelése a talajból, cseréje nem megoldott. A locsoló rendszer locsolófejei nem működnek rendeltetésszerűen.

A sétány szegélyei több helyen balesetveszélyesek, egyenetlenségek, süllyedések kijavítására nem került sor.

A kerti berendezések, padok állapota a karbantartási hiányosságokra vezethetőek vissza, sem a rongálási javítások sem egyéb hibák kijavítása nem történt meg. Ugyanez mondható el a szeméttárolókról és a kerékpár tárolókról is.

A tájékoztató táblák, kandeláberek deformálódtak, ferdék, kidőlték, karbantartási hiányosságokat mutatnak. A szoborpark ápolatlan a felfületek védelme nem megoldott, a faanyagvédelem elmaradt, a csavarkötések burkolatai, illetve a csavarok, anyák hiányoznak.

A zöldfelület megőrzendő területén több, engedély nélküli ideiglenes épület, pl. vattacukor árus, Korzó fagyizó, játékgépek, autós mozi. A térburkolatokon is engedély nélküli és a projektben nem szereplő építmények, virágárus, Palma Gelato, fagyizó létesültek.

A sétálófelületek gondozatlanok, homokkal borítottak.

A játszóterek veszélyesek, karbantartásuk nem elvégzett, elemhiányosak, a gumifelületek homokkal szennyezettek, a felületek kopottak, faanyagvédelmük nem valósult meg a telepítést követően. Az ugrálóvár acélváza hiányos, karbantartása nem történt meg, a Korzón található játszótér elemeit, elemeinek javítását, ellenőrzését a felszólítást követően 2021. április 29-i dátummal elvégezték, azonban a játékház karbantartó festése, lazúrozása továbbra sem történt meg. Az Ökopark területén lévő játszótéri eszközök balesetveszélyesek, azokra vonatkozó engedély beszerzésére, vagy karbantartás elvégzése nem történt meg.

Az Ökopark gondozatlan, szemét nincs összeszedve, az eszközök karbantartása nincs elvégezve, a faszerkezetek felületkezelése nincs elvégezve.

A sportpályák pályatestjein hosszanti repedések láthatóak, a homokos pálya szegélye nem gondozott, a homok pótlására nem került sor.

Kerítések, hídkorlátok gondozatlanok, a fa korlátok felületkezelése elmaradt.

A zuhanyzóhelyek csapjai, zuhanyfejei hiányosak, szerelvényei nem karbantartottak, a homok nincs belőlük kitakarítva, a lefolyó eltömődött, az öltözők homokfeltöltése nincs pótolva, a horganyzott felületek hibáinak javítására (hideghorgany) nem került sor.

A WPC burkolatok karbantartására nem került sor, ahogyan a hiányok pótlására sem.

A dísztéri medence burkolat sérülései nincsenek kijavítva, szellőző rácsozat korrodált.

A dekkek WPC alapanyaga sérült, azok nem megfelelő használatával – szőnyegborítás – penészedik, elkorhad, az elemek töredezettek. A dekk felületén épület létesült, a wpc felület azonban nem alkalmas az épület elhelyezésére. Homok, iszap és egyéb szennyeződések eltakarítására nem kerül sor. A szőnyegezést és egyéb rögzítéseket átfúrt pozdorjacsavarral kiviteleztek, pedig az elemeket nem szabad átfúrni, annak saját rögzítő eleme van.

A WPC burkolaton raklapból készültek bútorok és kerítés, amely a wpc elemeket rongálja.

A strandterületet csökkentő raklapos elkerítések kialakítására került sor.

A területen a kapcsolószekrények nem zárhatóak, szemetesek, töröttek, több helyen dróttal, vagy gumiszalaggal vannak a nyílásaik összecsukva.

A kikötő épületének állapota a csapóesőtől elszíneződött, amely kivitelezési hiba. A belső falfestések hiányán, a graffitis felületekből látható a karbantartás hiánya, amely változatlan. A fakorlátokon a felületkezelés hiánya látható.

A gyalogoshíd wpc burkolata közlekedésre alkalmatlan, balesetveszélyes, javítására nem került sor.

A vizesbloknál a lábazati falon vízfelszívódás miatti károsodás látható, amely karbantartási hiányosság, az oromfal, oromdeszkák felületkezelése elmaradt. A csapóeső miatt az OSB felületek elszíneződtek, amely karbantartás körébe tartozó javítás.

A Korzó épületegyüttesénél a pilletető vízfolyásai kivitelezési hibának minősülnek, de garanciális javításként kijavítható lett volna.

A pergola az épületen felületkezelés nélküliek, a festék lepereg, alakváltozás állt be náluk, elemei lehullanak, balesetveszélyesek.

A mellvédek kivitelezési hibája részben orvosolható lenne az ázás nyomok takarításával és tömítések kivitelezésével, azonban a falsarkok tisztítása elmaradt, a mohásodás nagy kiterjedésű, penészedés mindegyik mellvéden megtalálható.

A teraszburkolatok karbantartása nem megfelelő, a vízelvezetők környezete gyomokkal szegélyezett, a napi karbantartás feltételezhetően évek óta nem történt meg. Az összefolyóknál iszaplerakódás látható, amelynek bemosódása dugulást eredményez. Ilyen karbantartási hibára visszavezethető kijavított ázás nyom látható a SPAR üzletterületén.

A Korzó ereszcatornái is rongálódottak, kijavítva nincsenek.

A lépcsőfeljárók kapuinak zsanérjai letörtek, rögzítésük szigetelőszalaggal megoldott, a Spar felőli ajtók deformálódottak.

A fakorlátok a Korzó épületénél sincsenek felület-kezelve.

A homlokzati hibák a jó gazda gondosságára tekintettel üzemeltetői feladatkörbe tartozó javítási kompetenciák, amelyek elmaradtak. Az északi homlokzat lapburkolat hiányai, fugahiányok karbantartási mulasztások.

Az északi falfelület foltossága üzemeltetői körben orvosolandó, ahogyan a rongálódott lábazati elemek kijávítása is. A Spar és Rossmann üzleteknél tapasztalható színfoltos elváltozások karbantartás körében kezelendők, és erre nem került sor. A Korzó bejáratánál a kőlap burkolatok szétnyílása a karbantartás körében nem kerültek kijávításra

Ugyanígy a kőlap burkolatok fugáinál kimosódó mészes lefolyási képe karbantartási körben lenne kezelendő, amely elmaradt.

Az oszlopokon laphiány látható, amely pótlására nem került sor.

A korzó belső tereiben üvegtörés azonosítható, rendszeres a lépcsőkön megfolyó víz nyoma, amely karbantartás körében orvosolandó, ahogyan a lépcsők törött járólapjai is, amelyek cseréje nem történt meg.

Az ajtók küszöbszerkezete több helyen javításra szorul, ahogyan a WC helyiség korábbi ázásból fakadó állmennyezeti hiba javítása is, amely nem történt meg.

A Korzónál is megállapítható, hogy egy helyiségnek minősülő létesítmény valósult meg a Berényi étteremnél, amelynek nincsen engedélye.

Az utak, járófelületek vizsgálata során sem éves garanciális bejárás, sem útellenőrzés, sem téli üzemeltetési terv, sem az üzemeltetési karbantartási dokumentációk nem álltak rendelkezésre.

Az utak, szegélyek, járdák melletti terület tisztántartás egy éven belül bizonyosan nem volt kitakarítva, holott évente két alkalommal kellene, hogy erre sor kerüljön. A szegélyek állapota ezt egyértelműen alátámasztja, gyomosak, homokkal, földdel szennyezettek.

A parti sétány a folyókban a vízelvezetést akadályozó kigazosodott homok található. A burkolatok süllyedései nincsenek kijávítva, azokban őszi lombok találhatóak. A térkövek elmozdulása, kiállása nincs javítva, a leszakadt folyókaelemek nincsenek kijávítva, balesetveszélyesek. Számos helyen a burkolat megsüllyedése, beszakadása veszélyes a közlekedőkre, ennek sem jelzése nincsen, sem a kijávítására nem kerül sor. A térkő süllyedések a vízelvezetési hiányosságot és balesetveszélyt okoznak.

A Lidós part, partvédő művek és strandterület elhanyagolt, a homokkal töltött részek szemetesek, egyenetlenek, gödrösek. A karbantartás körében a homokfelületeket a Használati, üzemeltetési, és karbantartási utasításnak megfelelően pótolni szükséges, amelyet üzemeltető nem végzett el.

Az üzemeltetési szerződés 4. pontja szerint kértem, hogy a műszaki paraméterek megváltoztatásához – a szerződésben foglaltak szerint - az NFÜ hozzájárulását csatolja, az ennek hiányában kialakított változtatásokat határidőben bontsa el, amely nem történt meg, a zöldfelületeken, sétálóutakon különböző létesítmények kerültek elhelyezésre.

Nem igazolta és nem biztosította a közcélú köztérként nyilvántartott a 2. számú melléklet 8. és 9. pontjában írt galériás panoráma teraszt, valamint a felső korzót díszburkolattal fedett területek közösség számára történő nyitva tartását, használatát, amely szintén az üzemeltetési szerződés és mellékleteinek előírását sérti.

Felhívtam a projektterületen lévő elektromos csatlakozók és elosztódobozok érintésvédelmi felülvizsgálata elvégzésének alátámasztására és annak igazolására, hogy az elektromos rendszer elemei biztosítják a berendezések víz elleni védelmét, valamint azok szakszerű, a jogosulatlan hozzáférést,

véletlen áramütést meggátoló lezárása biztosított, illetve ennek pótlására hívtam fel, amely nem, illetve csak részben történt meg.

Ugyanezen határidőben nem csatolta a szerződés 17. pontja szerinti bérleti szerződéseket, korlátozó rendelkezések esetén a szerződéses adatokat az írásba foglalt szerződéses nyilatkozattal együtt. A rendelkezésre bocsátott lista a bérlők megnevezését tartalmazza, sem a bérelt üzlet, sem a bérlő azonosító adatai nincsenek meghatározva.

Nem igazolta és nem végezte el a projektterület létesítményeinek, járófelületeinek, wpc burkolatainak, utcabútorainak, világításának, egyéb eszközeinek karbantartását, a sérült, megsüllyedt burkolatok cseréjét, kijavítását. Nem állította helyre a sérült térburkolatokat, korlátokat, kertberendezéseket, nem hajtotta végre a járó és pihenő felületek helyreállítását, nem végezte el a strand homok és kőfelületeinek karbantartását, a partvédmű ellenőrzését és javítását.

Nem végezte el ezen határidőben az épületeken keletkezett homlokzati, lábazati sérülések, rongálások, penészedés, mész kicsapódás, graffitik eltávolítását, az ázások, csapóeső hatásainak és nyomainak kiküszöbölését, az esővíz elvezetésének biztosítását, a sétányok, tetők, ereszek tisztítását, pótlását, javítását, az épület látvány és szerkezeti elemeinek felületvédelmét, illetve nem igazolta ezen munkálatok rendszeres, napi karbantartás körében elvégzett megvalósulását.

Az üzemeltetési szerződéssel érintett területen nem bontották el a létesítés alatt álló elárusítóhelyeket, amelyhez Velence Város Önkormányzata nem adta hozzájárulását, valamint a projektterületet érintik, illetve azt megváltoztatják.

A fentiek alapján megállapítható volt, hogy a GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft. a szerződésből fakadó üzemeltetési kötelezettségének nem tett eleget, amely kötelezettségét azonban nem csupán a felhívásban foglalt időponttól kezdődően, hanem hosszabb időszakra visszavezethetően, már a 2020. július 28-i levél „problémalista” mellékletében foglalt üzemeltetési hiányosságok pótlásának elmaradásával is megalapozott, amelynek következtében az üzemeltetési szerződést súlyosan megszegte.

Az üzemeltetési kötelezettség megszegéséből fakadó szerződésszegés eredményeként az üzemeltetési szerződéssel érintett projekt elemei leromlottak, azok gazdaságos üzemeltetése nem biztosított, a beruházással megvalósítandó cél az üzemeltetett terület kialakult állapotában nem biztosítható.

Az üzemeltető megállapíthatóan többszöri felszólítás ellenére sem tett eleget az üzemeltetési szerződés 25. pontjában foglalt rendszeres javítási és napi karbantartási kötelezettségének, amelyet a jó gazda módjára lett volna köteles elvégezni, amely súlyos szerződésszegésével veszélyezteti a projekt 4. számú melléklete szerint teljesítendő eredményeit.

II.)

Az azonnali hatályú felmondást támasztják alá továbbá a dr. Szabó László közjegyző előtt 42016/N/476/2020. sz. alatt indult előzetes bizonyítási eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő – Gáspár László – által készített 5/2021/GL iktatószámú igazságügyi szakértői véleményben foglalt szakértői megállapítások is, melyre Önkormányzatunk ugyancsak hivatkozik az azonnali hatályú felmondás indokaként, így ezen igazságügyi szakértői vélemény jelen felmondás részét képezi, mint melléklet, a felmondás azzal együtt érvényes és hatályos, melyre tekintettel azt mellékelten csatolva megküldjük.

Velence, 2021. május 21.

Tisztelettel:

Velence Város Önkormányzata
Gerhard Ákos Emőd
polgármester