Szám: 1-7/2025. 2. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. július 31-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés fedezet biztosításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület az elmúlt években több alkalommal foglalkozott a Batthyány u. 8-10. szám alatti ingatlan 2017. évben meghozott értékesítése és a 2018. május 7-én megkötött adásvételi szerződése ügyében. Az ügyben történtekről az alábbi lényeges körülményeket és az önkormányzat részéről meghozott döntéseket szükséges ismételten bemutatni.

A Képviselő-testület 2017. június 29-i ülésén döntött 6.550.000 Ft-os induló árral, nyílt pályáztatás keretében Zalaszentgrót, Batthyány u. 8. szám alatti, 866/1 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott, a Zalaszentgrót, Batthyány u. 10. szám alatti, 867 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott, Zalaszentgrót 866/2 helyrajzi számú, kivett gazdasági épületként nyilvántartott, Zalaszentgrót 868 helyrajzi számú, kivett gazdasági épületként nyilvántartott ingatlanok értékesítéséről.

Az Önkormányzat az értékesítésre szánt területen a történelmi városszerkezetbe illeszkedő, kisvárosi hangulatot, a környező beépítés visszafogottságát megtartó, minőségi anyagokat alkalmazó fejlesztés megvalósítását követelte meg, amelyet a Két Tarbuza Kft., mint az eredményes pályázati eljárás nyertes ajánlattevője kötelezettségként vállalt.

A szerződés a fentieken túl további kötelezettséget támasztott Vevővel szemben, köztük késedelmi és meghiúsulási kötbérfizetési kötelezettség mellett a pályázati ajánlatához csatolt projektütemterv alapján három ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos határidőt határozott meg.

Ezek az alábbiak:

* szerkezetépítési munkálatok megvalósítás határideje: 2020. január 31.
* szakipari munkák megvalósításának, valamint a

garázsok és parkolók kialakításának határideje: 2021. június 30.

* külső járulékos munkák megvalósításának,

a társasház külső környezete kialakításának határideje: 2021. június 30.

Vevő 2020. január 13-án kelt levelében fenti határidők módosítását kérte önkormányzatunktól. A Képviselő-testület a kérelem kapcsán készült előterjesztést a 2020. január 30-i ülésén megtárgyalta és az építési határidők alábbi módosításához elvi egyetértését megadta:

|  |
| --- |
| * az ingatlanfejlesztési projekt építési munkálatainak megkezdéséhez az e-építési napló megnyitásának és a munkaterületen építési munkák tényleges megkezdésének határideje 2020.06.30 |
| * szerkezetépítési munkálatok megvalósítás határideje 2022.01.31. |
| * szakipari munkák megvalósításának, valamint a garázsok és parkolók kialakításának határideje 2023.06.30. |
| * külső járulékos munkák megvalósításának, a társasház külső környezete kialakításának határideje 2023.06.30. |

A képviselő-testület megerősítette döntésében, hogy kiemelt érdeke fűződik a Két Tarbuza Kft. által, önkormányzattól megvásárolt területeken a kiírt pályázat alapján vállalt városfejlesztési projekt megvalósulásához, melynek érdekében 2020. március 31-ig megkötendő megállapodás módosításában rögzíteni kívánta a kiegészített és módosított részteljesítési feladatokon és határidőkön túl az új, jóváhagyott időtartamra vonatkozóan elkészített projektütemterv szerinti építési munkálatok folyamatos elvégzését és a műszaki - technológiai indokkal nem igazolt késedelmes teljesítéshez fűződő garanciákat és a szerződés teljesítést erősítő biztosítékokat.

A határozatban rögzített határidőig szerződés módosítás megkötésére nem került sor, amely körülmény révén a képviselő-testület a 2021. március 26-i ülésén hozott határozatával a Két Tarbuza Kft.-vel 2018. május 7-én megkötött ingatlan adásvételi szerződést megerősítette.

A meghozott önkormányzati döntésekben megadott szempontok mentén megkezdődtek a tárgyalások a vállalkozóval, szóbeli egyeztetések és írásbeli megkeresések történtek a visszavásárlási jog gyakorlásához az eredeti vételáron felül a számlákkal és egyéb iratokkal igazolt műszaki tartalom megállapítása érdekében. A vállalkozó részéről érvényesíteni kívánt visszavásárlási ár 41.719.306,-Ft volt, ami tartalmazta a bontási és az építési engedélyekkel, bontással, hatósági eljárási díjakkal, a földmérés, valamint a tervezési költségekkel kapcsolatos költségeket. Tény azonban, hogy mind az önkormányzat, mind az ügyvéd részéről a megvalósult munkák igazolására megtett minden írásbeli és szóbeli megkeresés és felszólítás eredménytelenek voltak.

Önkormányzatunk elkötelezett a felelős gazdálkodás szabályainak betartása iránt, következésképpen az egyes költségek szakmai megalapozásához és igazolásához a számlákon kívül bekért szerződések, bontási napló, hulladéklerakás szállítójegyei hiányában nem volt lehetőség azok elismerésére.

A helyzet ismételt tárgyalásos rendezésének előmozdítása érdekében Vári Mária alpolgármester asszony, Gelencsér István és Balogh Gábor tanácsnok urak, valamint Baranyai Zsolt bizottsági elnök úr, továbbá megbízott ügyvéd részvételével 2021. július 19-én személyes megbeszélésre is került sor Tarbuza Attila ügyvezetővel, melyen közös egyetértéssel további irányként meghatározásra került és a Beruházó kötelezettséget vállalt arra, hogy 2021. augusztus 23-ig újabb ütemterv és garanciális javaslat kidolgozásával él az önkormányzat felé, amely alapján lehet újratárgyalni a szerződéses teljesítési határidőket és garanciális szabályokat. Természetesen Beruházó ismételten nem küldött az önkormányzat részére érdemi ajánlatot.

A fentiek okán a 2021. december 31-ig kikötött visszavásárlási jog gyakorlati érvényesítése érdekében döntött a képviselő-testület a 2021. szeptember 29-i ülésen annak gyakorlásáról, rögzítve:

* a visszavásárlási ár az ingatlan adásvételi szerződésben kikötött eredeti vételár,
* az önkormányzat érvényesíti az ingatlan adásvételi szerződésben kikötött késedelmi és meghiúsulási kötbért,
* a Két Tarbuza Kft. által érvényesíteni kívánt, megvalósított műszaki tartalomnak az írásban többször megkért, azonban számlákon kívül megfelelő iratokkal tényszerűen és hitelt érdemlő módon nem igazolt költségei megfinanszírozásának elutasításával.

A visszavásárlási jognyilatkozat megküldését követően Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonjoga 2021. november 12-i nappal bejegyzésre került. Fontos ekörben kiemelni, hogy a földhivatali bejegyzést az azzal szemben indult jogorvoslati eljárások lezárásával a Veszprémi Törvényszék jogerős döntésében jóváhagyta.

A Beruházó keresetet nyújtott be Önkormányzatunkkal szemben, mellyel kapcsolatban az eljárást jogerősen lezáró Ítélőtábla az ítéletében az alábbi érdemi, önkormányzatunk érdekeinek megfelelő döntést hozott:

* marasztalás összege 8.724.633 Ft és annak 2025. július 15-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamata,
* 1.37*5*.553 (egymillió-háromszázhetvenötezer-ötszázötvenhárom) forint perköltség

Az ítéletben jóváhagyott követelések:

1. az eredeti vételár címén megfizetett 6.550.000 forintot,
2. 35.000 forint bontási engedélyezési eljárás illeték,
3. 63.500 forint a bontási engedély kérelemhez szükséges tartószerkezeti szakértői vélemény költsége,
4. a bontás során a felelős műszaki vezető 81.000 forint díja,
5. az épület saját géppel és élőmunkával történt bontásának 4.795.200 forintos költsége,
6. a közműtervezés 450.000 forintos költsége,
7. földmérés 63.500 forintos költsége,
8. szennyvízbekötés saját munkaerővel történt kivitelezésének 1.250.000 forintos költsége,
9. megalapozott késedelmi kötbér beszámítás 1.830.000 forint,
10. 5.000.000 forint meghiúsulási kötbér,

Az ítéletben elutasított követelések:

1. az épületek bontásával kapcsolatban Dia Lajos egyéni vállalkozó által végzett gépi munka bruttó 6.540.000 forintos költsége,
2. a gépészeti berendezések bontási munkáinak 436.213 forintos költsége,
3. tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban megfizetett 6.600 forint igazgatási szolgáltatási díja,
4. építési engedélyezési eljárás 375.000 forintos illetékét,
5. az építési engedélyezési eljárásban megfizetett 8.700 forint szakhatósági díja,
6. az építészeti, tartószerkezeti és épületgépészeti tervek 17.780.000 forint tervezői díja.

Az ítélőtábla a felek között elszámolásként:

Két-Tarbuza Kft. követelését - az 1.830.000 forint megalapozott késedelmi kötbér iránti követelés 2022. november 17-én történt beszámításával a megítélt - 11.458.200 forintos tőkekövetelése után – 2025. július 14. napjáig összesen 3.796.040 forint kamatösszeg, mindösszesen 15.254.240 forintban határozta meg. Az ítélőtábla a kamatkövetelést eltérő időponttal határozta meg, egyrészt 2020. április 2. napjától, illetve a perben 2024. július 1-jén készült igazságügyi szakértői vélemény, a perben kezdeményezett 2025. február 28. napján tett tanúvallomáshoz igazítva.

* Az önkormányzat követelését 5.000.000 forintos tőkekövetelése után 2025. július 14. napjáig összesen 1.529.607 forint, így az önkormányzat 2025. július 14-én fennálló követelésének teljes összege: 6.529.607 forint határozta meg.

Összességében megállapítható, hogy az Ítélőtábla döntése méltányos és az önkormányzat perben érvényesített érdekeinek megfelelő, melynek elfogadása és az ítéletben megállapított fizetési kötelezettség teljesítése indokolt és támogatható.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. július 24-i ülésén megtárgyalta, a 75/2025. (VII. 24.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

A fentiekben részletesen bemutatott történések alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Két Tarbuza Kft-vel 2018. május 7-én, a Batthyány u. 8-10. szám alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződést érintően indult peres eljárásban a Pécsi Ítélőtábla által meghozott jogerős ítéletet elfogadja, annak rendelkező részében Zalaszentgrót Város Önkormányzata részéről a Két-Tarbuza Kft. részére megítélt 8.724.633 forint és annak 2025. július 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:155.§ (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata és az 1.375.553 forint perköltség megfizetését vállalja oly módon, hogy a 6.550.000,-Ft-os visszavásárlási ár fedezetét az önkormányzat 2025. évi fejlesztési tartalék terhére, míg a fennmaradó 2.174.633,. Forint követelés, az 1.375.553 Forint perköltség és a teljesítés napjáig járó kamatok fedezetét az önkormányzat 2025. évi működési tartaléka terhére biztosítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Baracskai József polgármestert a további intézkedések megtételére.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Határidő:** 2025. július 31.

**Zalaszentgrót**, 2025. július 28.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |