Szám: 1-1/2020.

11. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2020. január 30-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Zalaszentgrót, Batthyány u. 8-10. szám alatti ingatlanfejlesztésről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 72/2014. (VI.26.) és a 130/2014. (XI.27.) számú határozataival döntött arról, hogy az akkor hatályos vagyonrendeletében meghatározott versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályok figyelembevételével, nyílt pályáztatás keretében értékesíti a Zalaszentgrót, Batthyány u. 8-10. szám alatti forgalomképes ingatlanjait. Az első pályázati kiírás – pályázó hiányában – nem bizonyult eredményesnek.

Az épületegyüttes leromlott állapota és az utcakép megújításának igénye miatt 2017. júniusban egy újabb nyílt pályázat került kiírásra, mely eredményes volt. Ezt követően Zalaszentgrót Város Önkormányzatának képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 22/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelete, valamint a 63/2017. (VI.29.) számú határozata alapján döntött

* a zalaszentgróti 866/1 hrsz-ú, 593 m2 területnagyságú, belterületi kivett lakóház udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan,
* a zalaszentgróti 866/2 hrsz-ú, 221 m2 területnagyságú, belterületi kivett gazdasági épület megjelölésű ingatlan,
* a zalaszentgróti 867 hrsz-ú, 845 m2 területnagyságú, belterületi kivett gazdasági épület megjelölésű,
* és a zalaszentgróti 868 hrsz-ú, 133 m2 területnagyságú, belterületi kivett gazdasági épület megjelölésű ingatlan

pályáztatás útján történő együttes 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. (továbbiakban: Vevő), mint az eredményes pályázati eljárás nyertes ajánlattevője kötelezettségként vállalt. A 2018. május 7-én megkötött adásvételi szerződést az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza. A szerződés a fentieken túl számos kötelezettséget támaszt Vevővel szemben, köztük kötbérfizetési kötelezettség mellett a pályázati ajánlatához csatolt projektütemterv alapján három ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos határidőt határoz 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.

Az adásvételi szerződés 13. pontja rendelkezik a kötbér fizetési kötelezettség mértékéről, mely szerint 30.000,- Ft/nap késedelmi kötbér, valamint 5.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetési kötelezettség terheli Vevőt a szerződés 15-18. pontjában meghatározott feltételek bekövetkezése esetén.

Vevő 2020. január 13-án kelt levelében fenti határidők módosítását kérte Önkormányzatunktól. A kérelem az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi, melyben mindhárom határidőt két évvel kéri meghosszabbítani. Vevő a kérelemben részletesen leírja azon, általa előre nem látható okokat, melyek miatt az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos beruházás jelentős késedelmet szenvedett el. Kérelmében egyrészt a tervezés előkészítése során szükségessé vált talajmechanikai szakvéleményre, illetve annak eredményeként szükségessé váló alapterv-módosítások időbeli elhúzódására, másrészt az ebből fakadó kiviteli tervkészítés 7 hónapos csúszására hivatkozik. Továbbá megemlíti, hogy mire a kiviteli tervek elkészültek, az egyéb vállalt feladatai miatt nem volt kapacitása a beruházás elkezdéséhez. Megjegyzendő, hogy a Két Tarbuza Kft. 2019. év során Önkormányzatunk által elnyert valamennyi TOP-pályázatos nagyprojektben vagy generálkivitelezőként, vagy alvállalkozóként jelentős szerepet vállalt. A kérelemben említett leterheltség ezzel alátámasztható.

Az adásvételi szerződésben kötelezettségként szereplő ingatlanfejlesztés mind Önkormányzatunk, mind pedig Vevő számára fontos, melynek esetleges meghiúsulása esetén külön jogi eljárás keretében lehetne érvényesíteni a szerződésben foglalt garanciákat. Fent említett szerződés vonatkozásában Vevő még nem fordult módosítási kérelemmel Önkormányzatunkhoz, a mellékletben szereplő határidő módosítási kérelem az első ilyen beadvány Vevő részéről. Mindezeket mérlegelni szükséges.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2020. január 23-i ülésén megtárgyalta, a 7/2020. (I. 23.) számú döntésével a határozati javaslat elfogadását javasolta annak kiegészítésével a következők szerint:

* egészüljön ki a határozati javaslat az ingatlanfejlesztési projekt építési munkálatainak 2020. június 30-i határidővel történő tényleges megkezdésének és e-építési napló megnyitásának beépítésével; figyelemmel a Két-Tarbuza Kft. által elvállalt és többszöri határidő módosítás ellenére elmaradt, külön jegyzőkönyvben általa elfogadott garanciális munkálatok érdemi megvalósításának kötelezettségére;
* megfelelő garancia beépítésével kerüljön a szerződés kiegészítésre az építési munkálatok műszaki technológiának megfelelő folyamatos megvalósításával és a műszakilag nem indokolható késedelmek szankciójával.

A bizottság határozata alapján mindenképpen szükséges új projekt-ütemterv elkészítése, amely alapján lesz lehetőség az ütemterv szerinti építési munkálatok folyamatos elvégzéséhez és a műszaki - technológiai indokkal nem igazolt késedelmes teljesítéshez fűződő garanciák meghatározására és szerződésmódosítás előkészítésére. A megalapozott módosítás elkészítése érdekében javaslom, hogy a testület egyenlőre elvi egyetértését adja a határidő meghosszabbításához, azzal, hogy legkésőbb 2020. március 31-ig kerüljön sor felek között a képviselő-testület által jóváhagyott szerződés módosítás aláírására.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd a bizottság döntése alapján kiegészített határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező, Két Tarbuza Kft. által 2020. január 13-án benyújtott kérelemben foglalt indokokat elfogadja, és a Zalaszentgrót Város Önkormányzata és a Két Tarbuza Kft. között 2018. május 7-én megkötött ingatlan adásvételi szerződésben szereplő ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos, alábbi építési határidők módosításához elvi egyetértését adja az alábbiak szerint:

|  |  |
| --- | --- |
| * 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. |

Zalaszentgrót Város Önkormányzat Képviselő-testületének 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 kívánja 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.

Zalaszentgrót Város Önkormányzat Képviselő-testülete fenntartja azon jogát, hogy a megállapodás módosítás 2020. március 31-ig történő aláírásának elmaradása esetén az eredeti szerződésben foglalt, a Két-Tarbuza Kft.-t terhelő kötelezettségek teljesítését és biztosítékok érvényesítését tekinti irányadónak.

Képviselő-testület felkéri Baracskai József polgármestert és Dr. Simon Beáta jegyzőt, hogy a szerződés módosításával kapcsolatos egyeztetéseket lefolytassa le és a szerződés módosítást terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyásra.

**Határidő:** 2020. március 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2020. január 20.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző