Szám: 1-4/2020.

7. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2020. március 26-i rendes, nyilvános ülésére**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

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 támasztott Vevővel szemben, köztük 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.

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 Képviselő-testület a kérelem kapcsán készült előterjesztést a 2020. január 30-i ülésén megtárgyalta, a 16/2020. (I. 30.) számú határozatában az alábbi döntést hozta:

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 teljesítését 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.

A hivatal munkatársai felvették a kapcsolatot a vállalkozóval és több alkalommal folytattak egyeztetéseket a részletes ütemterv összeállítása érdekében. A megbeszélésen a kollégák részéről összeállításra és március 11-ével megküldésre került egy részletes ütemterv, mely tartalmazza a kivitelezés egyes fázisaihoz rendelt biztosítékokat, melyben meghatározásra kerültek késedelmi és meghiúsulási kötbérrel terhet teljesítési határidők. További kritériumként került meghatározásra, hogy az önkormányzat képviseletében eljáró műszaki szakember számára az építési naplóba történő folyamatos betekintést a teljesítési határidők kontrollálása érdekében mindenképpen biztosítani szükséges. Az elkészített ütemterv továbbá tartalmazza az ütemterv szerint gyakorolható elállási jog esetén a felek közötti elszámolás alapját képező, a táblázatban rögzített megvalósított beruházási értékoszlopot is.

A megküldött ütemtervre sem a bizottsági ülés időpontjáig, sem a testületi anyag küldésének időpontjáig nem érkezett a beruházó részéről visszajelzés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 16/2020. (I. 30.) számú határozatában előírt, 2020. március 31-ig megkötendő megállapodás módosításában rögzítendő – kiegészített és módosított részteljesítési feladatokat és határidőket, valamint új, jóváhagyott időtartamra vonatkozóan elkészített projektütemterv szerinti építési munkálatok folyamatos elvégzését és a műszaki-technológiai indokkal nem igazolt késedelmes teljesítéshez fűződő garanciákat, illetve a szerződés teljesítését erősítő biztosítékokat tartalmazó – önkormányzati javaslatra érdemi vállalkozói nyilatkozat elmulasztása miatt, megállapodás hiánya okán Zalaszentgrót Város Önkormányzata és a Két Tarbuza Kft. között 2018. május 7-én megkötött ingatlan adásvételi szerződésben szereplő ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan az eredeti szerződésben foglalt határidők érvényesítését tekinti irányadónak.

Képviselő-testület felhatalmazza Baracskai József polgármestert és Dr. Simon Beáta jegyzőt további intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2020. december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2020. március 23.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

**Dr. Simon Beáta**

jegyző