Szám: 1-2/2021. 9. sz. napirendi pont

**Indokolás**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Polgármesterének**

**2021. február 15-re tervezett döntéséhez**

**Tárgy:** Döntés 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., mint az eredményes pályázati eljárás nyertes ajánlattevője kötelezettségként vállalt. A szerződés a fentieken túl további 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 döntött, 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 terhelt 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 tartalmazta 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, melynek következtében a képviselő-testület a 34/2020. (III.26.) számú határozatában döntött arról, 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.”*

A testületi döntésről a beruházó cég 2020. április 1-jével tájékoztatásra került kérve a megvalósított műszaki tartalomra vonatkozó iratok és az azokat alátámasztó számlák megküldését. A cég részéről 2020. április 2-ával megküldött részletes költségek és számlák megküldésre kerültek. A Kft. megtérítési igényként nevesítette a vételárat, földmérő díját, a földhivatali eljárás költségét, a bontási engedély illetékét, a bontás költségét saját gép és élő munka meghatározásával, valamint külső gépi munka felhasználásával, a közművek bontásnak költségét, a tartószerkezeti szakvélemény költségét, a felelős műszaki vezető díját, a közmű tervezés költségét, az építési engedély díját és illetékét, a szakhatósági költségeket, a talajmechanikai vizsgálat költségét, a kiviteli terv költségét, mindösszesen 40.469.306,-Ft összköltséggel. (lásd. 1. sz. melléklet)

A benyújtott költségekre vonatkozóan 2020. április 09-én tisztázó és megfelelő igazolások bekérésére került sor, melyben az épület bontásával kapcsolatos számlákon túl megkérésre kerültek a kivitelezéssel kapcsolatosan megkötött szerződések, a bontási mennyiségek tételes kimutatása, a bontási hulladék lerakójegyei fordulóként, megjelölve a gépjármű pontos beazonosíthatóságát is, továbbá a bontásból továbbhasznosított mennyiség pontos kimutatása és felhasználásának meghatározása annak költségeivel együtt. Bekérésre került továbbá az építési napló digitális változata is a bontási munkálatok pontos beazonosíthatósága és meghatározhatósága érdekében.

Beruházó részéről 2020. április 16-ával megküldésre került a vállalkozói nyilatkozat a bontásra vonatkozóan, míg az építéséi napló másolat kiadását megtagadta. A megkért további igazolások és iratok megküldésére sajnálatos módon nem került sor.

A vállalkozói igazolások megküldésének elmaradása miatt ismételten megkeresésre került vállalkozó 2020. május 5-én.

A megkötött szerződés alapján a visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási ár a telek vételára, valamint a megvalósult, számlákkal és egyéb iratokkal igazolt műszaki tartalom beszámítva ezen összegekbe a kikötött késedelmi és meghiúsulási kötbér összegét is.

Az első adatkérésből kimaradt igazolások (megkötött szerződések, a bontási hulladék lerakójegyei fordulóként, megjelölve a gépjármű pontos beazonosíthatóságát is) a felmerült költségek megfelelő alátámasztása szempontjából elengedhetetlenek, mivel a számla becsatolása kétséget kizáróan nem igazolja azok tény- és okszerűségét. Következetes joggyakorlat, hogy ezen költségek bírósági eljárás során történő érvényesítésekor is kizárólag az általunk megjelölt iratok alapozhatják meg ezen igény okszerűségét és jogosságát.

A telken megvalósítani tervezett épület terveit az önkormányzat nem kívánja megvásárolni és nem kíván a jogerős építési engedélyben jogutódként bekerülni, tekintettel azon tényre, hogy az önkormányzat eredeti szándéka nem saját beruházás megvalósítása, hanem kizárólag beépítési kötelezettséggel építési terület értékesítése, továbbá visszavásárlással is az önkormányzat az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot kívánja elérni.

Köztudomású tény továbbá, hogy az érintett épület elbontásából részben felhasználásra került az iparterület közművesítésének kialakításához megkötött szerződés keretében megvalósításra került út alapjának megerősítésében jelentős nagyságrendű ledarált építési törmelék, amely értéket az önkormányzat nem kíván kétszeresen - visszavásárlási árban, illetve a már megfizetett kivitelezői díjban - megfinanszírozni.

Továbbá fontosnak tartom kiemelni, hogy az elbontott épület értékének megfelelő beszámítására is igényt tart az önkormányzat a bontással felmerülő költségek terhére.

Megítélésem szerint a kimutatott földmérő költsége nem indokolt a bontási költségek kimutatásához, így annak megtérítése nem vállalható, valamint a földhivatali eljárási-igazgatási költség az ingatlanszerzéshez, a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódik, következésképpen szintén nem érvényesíthető a műszaki tartalom keretében.

Fontosnak tartom továbbá kiemelni, hogy az építési napló megnyitását megelőző időszakra kiállított, bontási munkálatokhoz kötődően megküldött, számítógépen kiállított és az ingatlanhoz közvetlenül nem köthető - adott esetben kézírással kiegészített - számlák okszerűsége nem elfogadható.

Figyelemmel azon nem elhanyagolható körülményre, hogy az elismerhető és kellően alátámasztott költségek vonatkozásában van lehetősége önkormányzatunknak a felelős gazdálkodás követelménye betartásával eljárni, így változatlanul ragaszkodtunk a vitatott költségeknek szerződéssel és azok építési naplóba történt napi bejegyzésekkel alátámasztott iratainak rendelkezésre bocsátásához.

Az Önkormányzat részéről 2020. május 05-én felkínált személyes egyeztetésre 2020. május 27-én került sor, amelyen jelenlévők között megállapodás született arról, hogy az érvényesíteni kívánt költségek megfelelő igazolásához és költségként történő elismeréséhez megkért iratok és dokumentumok megküldésre kerülnek 2020. június 2-ig. Sajnálatos módon a bevállalt határidő eredménytelensége okán ismételten az elmaradt iratok és dokumentumok megküldése miatt email-ben megkereséssel éltünk a cég felé 2020. június 10-én, míg 2020. június 19-én levélben is felhívást intéztünk a felvállalt dokumentumok rendelkezésre bocsátása érdekében.

Sajnálatos módon a beruházó a többszöri sikertelen írásbeli felhívás ellenére sem nyújtotta be a kért dokumentumokat, sőt a hivatal kollégái részéről a telefonos megkereséseket sem fogadta, semmilyen kommunikációs felületen nem lehetett érdemben kapcsolatba lépni.

Ezt követően az önkormányzattal teljesen megszakított kommunikáció miatt indokolt volt önkormányzati peres ügyekben gyakorlattal rendelkező ügyvédet megbízni a további egyeztetések lebonyolítása és a visszavásárlási jog gyakorlása érdekében.

Megbízott ügyvéd telefonon több alkalommal, írásban pedig az alábbiak szerint vette fel a kapcsolatot Tarbuza Attila ügyvezetővel:

* elekronikus úton 2020. 09. 07. napon - megkeresés időpont egyeztetés végett,
* postai úton 2020. 09. 07. napon - megkeresés időpont egyeztetés végett,
* elekronikus úton 2020. 11. 19. napon - adatszolgáltatásra felhívás,
* postai úton 2020. 11. 23. napon - adatszolgáltatásra felhívás.

Személyes egyeztetésre a telefonon történt egyeztetéseken kívül 2020. október 15-én került sor Zalaszentgróton a gazdasági társaság telephelyén.

Az egyeztetések és az adatszolgáltatásra való felhívás célja ismételten az volt, hogy a gazdasági társaság törvényes képviselője felhívásra kerüljön, hogy az általa megadott – és a *Batthyány 8-10 költségek* elnevezésű táblázatba rendezett – költségeket alá kell támasztania a gazdasági események megvalósulását igazoló iratokkal, megfelelve a szerződés 17. pontjában foglaltakkal.

Megbízott ügyvéd tájékoztatása szerint az ügyvezetővel és kolléganőjével folytatott egyeztetésen elhangzottakat jelenlévők egyértelműen megértették és nyilvánvalóvá vált számukra, hogy minden egyes költségét hitelt érdemlően, megfelelően nevesített dokumentumokkal igazolnia kell.

A beruházó részéről a többszöri ügyvédi felszólítás után 2020. november 26-án jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti költségeket felsoroló táblázat került megküldésre, amihez semmilyen korábban több alkalommal megkért iratok, dokumentumok becsatolása nem valósult meg azok megfelelő alátámasztására.

Megbízott ügyvéd jogi álláspontja szerint az „igazolt” szót kell hangsúlyosan figyelembe venni, azaz önmagában egy számla nem elég, a számlának nem csak alaki, hanem tartalmi szempontból is jogszerűnek kell lennie ahhoz, hogy az önkormányzat közpénz ráfordításával ezen vállalkozói költségeket megtérítse. Amennyiben az önkormányzat nem győződik meg egy számla által bemutatott gazdasági esemény valódiságáról, a számlát be nem fogadhatja, így az elszámolás alapját sem képezheti.

Mindezek alapján az az egyértelmű jogi álláspont, hogy minden olyan műszaki tartalom bekerülési költségét az önkormányzatnak tilos megtérítenie, amit a szerződött gazdasági társaság hitelt érdemlő módon nem igazolt. Következésképpen jelenleg nincsen olyan megvalósított műszaki tartalom, amely ráfordítási költségét az önkormányzat jogszerűen megtéríthetné.

A fentiek alapján indokolt, hogy a képviselő-testület kizárólag a megfelelő dokumentumokkal igazolt költségek befogadásával döntsön a visszavásárlási jog gyakorlásáról.

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva a Polgármester – a Kormány 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletének 1. §-a alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete tagjainak írásbeli véleményére figyelemmel – úgy dönt, hogy Zalaszentgrót Város Önkormányzata és a Két Tarbuza Kft. között 2018. május 7-én megkötött ingatlan adásvételi szerződésben kikötött visszavásárlási jogot a határozat meghozatalának napjával gyakorolja a következő feltételekkel:

* 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 megfinanszírozását elutasítja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a visszavásárlási jog gyakorlásához a 2.000.000,- Ft fedezetet a 2021. évi költségvetésében biztosít.

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

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Határidő:** 2021. május 31.

**Zalaszentgrót**, 2021. február 08.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

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