Szám: 1-10/2021.

7. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2021. szeptember 30-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés ingatlan fejlesztéséről (Zalaszentgrót, Batthyány u. 8-10.)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete már több alkalommal foglalkozott a Batthyány u. 8-10. szám alatti ingatlan ügyével, melynek keretében az alábbi döntések születettek:

**I. Egyhangú döntéssel meghozott 63/2017. (VI.29.) számú képviselő-testületi határozat**

*Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendeletben meghatározott versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályok figyelembevételével, 6.550.000 Ft-os induló árral, nyílt pályáztatás keretében, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező ajánlattételi felhívás alapján értékesíti az alábbi forgalomképes ingatlanjait:*

* *Zalaszentgrót, Batthyány u. 8. szám alatti, 866/1 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan*
* *Zalaszentgrót, Batthyány u. 10. szám alatti, 867 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan*
* *Zalaszentgrót 866/2 helyrajzi számú, kivett gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan*
* *Zalaszentgrót 868 helyrajzi számú, kivett gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan.*

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 és a következő határozat született.

**II. Egyhangú döntéssel meghozott 16/2020. (I.30.) számú képviselő-testületi határozat:**

*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.*

A döntést követően 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 tartalmazta a kivitelezés egyes fázisaihoz rendelt biztosítékokat, melyben meghatározásra kerültek késedelmi és meghiúsulási kötbérrel érintett 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 érdemi észrevétel nem érkezett, kizárólag a napi késedelmi kötbér összegének 40.000,-Ft-ra történő emelésére tett megajánlást a vállalkozó, míg egyéb javaslat vagy alternatív biztosítéki "felajánlás” megküldésére nem került sor. Ennek további következményeként 2020. márciusi testületi ülésen újabb döntés született:

**III. Egyhangú döntéssel meghozott 34/2020. (III.26.) számú képviselő-testületi határozat:**

*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.*

A testületi határozatot követő folyamatot Zalaszentgrót Város Önkormányzata Polgármesterének 2021. február 15-én meghozott döntéséhez előkészített és a képviselők részére is megküldött indokolás részletesen bemutatta.

Jelen előterjesztés tömör összefoglalással taglalja az egyes eljárási cselekmények időpontját és lényegét:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2020. április 01. | Két Tarbuza Kft. részére levél küldése a visszavásárlási jog gyakorlása érdekében a megvalósított műszaki tartalomra vonatkozó iratok megkérésével. | Határidő: 2020. április 3. |
| 2020. április 2. | Két Tarbuza Kft. részéről megküldésre került 40.469.306,-Ft összegben számlamásolatokkal |  |
| 2020. április 9. | Két Tarbuza Kft. részére levél az érvényesíteni kívánt költségekre vonatkozóan szerződések, kimutatások, építési naplóbejegyzések megküldése érdekében. | Határidő: 2020. április 17. |
| 2020. április 16. | Két Tarbuza Kft. részleges adatszolgáltatása a kért iratokra. |  |
| 2020. május 05. | Két Tarbuza Kft. részére levél az érvényesíteni kívánt költségek beszámíthatóságát, illetve változatlanul hiányzó, de személyesen megígért iratainak megküldése iránt. |  |
| 2020. május 27. | Két Tarbuza Kft. által kért személyes megbeszélés 9 órakor a hivatalban. |  |
| 2020. június 10. | Két Tarbuza Kft. részére email küldése, mivel 2020. május 27-én megtartott személyes megbeszélés során a Kft. ígéretet tett a korábbi levelekben megkért, a költségek igazolásaként kért iratokat megküldésére. | Határidő: 2020. június 2. |
| 2020. június 19. | Két Tarbuza Kft. részére levél az iratok ismételt megküldésére a korábbi felszólítások eredménytelensége miatt, valamint ekkor az ügyvezető telefonon történő kommunikációt elutasította, illetve a hivatal kollégáinak hívásait nem fogadta. | Határidő: 2020. június 22. |

**Tényként kell megállapítani, hogy a megvalósult munkák igazolására tett minden írásbeli és szóbeli megkeresés és felszólítás eredménytelen volt.** 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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2020. szeptember 05. | Dr. Fodor Tímea személyes megbeszélésre időpont kért írásban a Két Tarbuza Kft.-től. | Kért időpont 2020. szeptember 29-e vagy 30-a. A kért időpont nem valósult meg. |
| 2020. október 15. | Tarbuza Attila és kollégája személyesen egyeztetett az Ügyvéddel, ahol elvileg az ügyvezető megértette és elfogadta a költségek igazolásához, a korábban önkormányzat által kért iratok biztosítását. | Sajnos az ügyvéd részére sem küldött semmit az ügyvezető |
| 2020. november 19. | dr. Fodor Tímea ügyvéd újabb írásbeli felszólítása a költségek igazolására. | Határidő: 2020. november 25. |
| 2020. november 30 | Két Tarbuza Kft. levele a költségekre, amihez nem csatolta a kért kikutatásokat, szerződéseket, építési napló bejegyzéseket. A korábbi táblázatot kiegészítette és a követelt megvalósult munkák költségét 41.648.313,-Ft-ban határozta meg. |  |

Az egyeztetések és az adatszolgáltatásra való felhívás célja 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 költséget hitelt érdemlően, megfelelően nevesített dokumentumokkal igazolnia kell. Figyelemmel azon nem elhanyagolható körülményre, hogy az elismerhető és kellően alátámasztott költségek vonatkozásában van lehetősége önkormányzatunknak a felelős gazdálkodás követelménye betartásával eljárni, így változatlanul kénytelen az önkormányzat ragaszkodni a vitatott költségeknek szerződéssel és azok építési naplóba történt napi bejegyzésekkel alátámasztott iratainak rendelkezésre bocsátásához.

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 nem fogadhatja be, így az elszámolás alapját sem képezheti.

Ezt követően idén februárban ismételten előterjesztés készült az ügyben.

**IV. Hét képviselő egyetértő véleménye alapján veszélyhelyzetben meghozott 17/2021. (II.15.) számú határozat:**

*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.*

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.

Természetesen az önkormányzat érdekeinek érvényre juttatását tartottam és tartom a legfontosabb szempontnak, amely érdekében jómagam, Vári Mária alpolgármester asszony, Gelencsér István és Balogh Gábor tanácsnok urak, valamint Baranyai Zsolt bizottsági elnök úr, továbbá megbízott ügyvéd részvételével személyes megbeszélésre került sor Tarbuza Attila ügyvezetővel.

A 2021. július 19-én megtartott személyes megbeszélés során szembesültünk azzal, hogy Beruházó részéről a szerződésben vállalt építési beruházás műszaki tartalmában vállalkozó részéről egyoldalú csökkentés valósult meg az önkormányzat előzetes jóváhagyása és a szerződés módosítása nélkül, nevezetesen 17 helyett 11 lakás kerülne megvalósításra. Az egyeztetésen 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.

Tényként kell megállapítani, hogy a szerződés értelmében a szerződésben vállalt teljesítési határidők teljesítés nélkül maradéktalanul lejártak, amely alapján a szerződésben meghatározott készre jelentés nem történt meg, következésképpen helyszíni bejárás és hiánypótlási kötelezettség előírása is értelemszerűen elmaradt.

2021. július 28-án megküldött levelemben írásban is megerősítettem Beruházó felé, hogy a 2021. július 19-én megtartott személyes megbeszélésünk alapján Beruházó kötelezettséget vállalt arra, hogy 2021. augusztus 23-i újabb ütemterv és garanciális javaslatot küld az önkormányzat részére. Sajnálatos módon az elmúlt években Beruházó részéről tapasztalt hallgatás és nyilatkozat megküldésének hiányával, illetve megtagadásával szembesülhettünk ismételten. Természetesen a helyzet rendezése érdekében újból kértem érdemi egyeztetés szándékára vonatkozó nyilatkozatát 2021. augusztus 30-ig, amire „természetesen” szintén nem reagált Beruházó.

Az elmúlt hónapokban történtek áttekintése és közös álláspont kialakítása érdekében újabb belső egyeztetést tartottam Vári Mária alpolgármester asszonnyal, Gelencsér István és Balogh Gábor tanácsnok urakkal, valamint Baranyai Zsolt bizottsági elnök úrral. A megbeszélésen jelenlévők egyetértettek abban, hogy támogatva elmúlt időszakban tett intézkedéseket mindenképpen a város érdekeinek érvényre juttatása az egyetlen és kizárólagosan értékelhető szempont. Tényként lehet megállapítani, hogy Tarbuza Attila ügyvezető részéről az ügyben tett nyilatkozatai, többszöri eredménytelen írásbeli megkeresések és felszólítások, valamint a kölcsönös kommunikáció és tárgyalási szándékának elutasítását a szóban tett kijelentéseivel ellentétben a szerződésben vállaltak jövőbeli teljesítésének megtagadásaként lehet, illetve kell értékelni.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2021. szeptember 23-i ülésén megtárgyalta, a 18/2021. (IX. 23.) 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 - Baracskai József polgármesternek 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 meghozott 17/2021. (II.15.) számú határozatát megerősítve - 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 gyakorlásának fedezetét a szerződésben kikötött késedelmi és meghiúsulási kötbér beszámításával teljesíti.

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

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Határidő:** 2021. december 31.

**Zalaszentgrót**, 2021. szeptember 27.

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

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

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