

Száma: 7625-21/2010.

Előkészítő: Dr. Kiss Imre aljegyző
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Juhász és Társa Kft. (4080 Hajdúnánás, Hadnagy u. 4.), az ÖT- TRANSZ Kft. (4080 Hajdúnánás, Szamos u. 7.) és a KREDENC BT. (4080 Hajdúnánás, Széchenyi krt. 67.) vezetőinek kérelméhez

A „KREDENC 96” Bt. (4080 Hajdúnánás, Széchenyi krt. 67. szám), az „ÖT-TRANSZ” Kft. (4080 Hajdúnánás, Szamos u. 7. szám) és a „Juhász és Társa” Kft. (4080 Hajdúnánás, Hadnagy u. 4. szám) a hajdúnánási 4752/3., 4752/2. és 4752/1. hrsz-ú ingatlanokat (volt gyakorlókert) 2006. augusztusában telephelyek kialakítása céljára, kedvezményes feltételek mellett területet vásároltak a Hajdúnánás Városi Önkormányzattól.

A vásárló cégek az adásvételi szerződésekben kötelezettségeket vállaltak a telephelyeken megvalósítandó fejlesztésekre, létszám bővítésekre az alábbiak szerint:

- **„KREDENC 96” Bt.** 4 fő létszámfejlesztés mellett kötelezettséget vállal arra, hogy 2007. december 31-ig elvégzi a 4752/3. hrsz-ú ingatlanon a víz-, és villanyhálózat, valamint a belső utak kialakítását, melyek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja.
Továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy 2010. december 31-ig a 4752/3. hrsz-ú ingatlanon egy 450 m² nagyságú szint-, és ipari csarnokot magába foglaló épületet épít, melynek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja.
- **„ÖT-TRANSZ” Kft.** 2 + 2 fő létszámfejlesztés mellett kötelezettséget vállal arra, hogy 2007. december 31-ig elvégzi a 4752/2. hrsz-ú ingatlanon a víz-, és villanyhálózat, valamint a belső utak kialakítását, melyek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja.
Továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy
 - 2007. december 31-ig elvégzi a 4752/2. hrsz-ú ingatlanon egy 200 m² nagyságú szerelő csarnokot, irodát, szociális blokkot magába foglaló épületet épít, melynek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja,
 - 2010. december 31-ig a 4752/2. hrsz-ú ingatlanon egy 1300 m² nagyságú raktár épületet épít, melynek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja.
- **„Juhász és Társa” Kft.** 13 fő létszámfejlesztés mellett kötelezettséget vállal arra, hogy 2007. december 31-ig elvégzi a 4752/1. hrsz-ú ingatlanon a víz-, és villanyhálózat, valamint a belső utak kialakítását, melyek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja.
Továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy 2010. december 31-ig a 4752/1. hrsz-ú ingatlanon egy 1300 m² nagyságú raktár épületet épít, melynek megvalósítását a használatbavételi engedéllyel igazolja.

A társaságok 2007. novemberében azzal a kéréssel fordultak a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületéhez, hogy a 2006. augusztus 31-én kelt adásvételi szerződésben rögzített - a fentiekben ismertetett - kötelezettségek teljesítési határidőinek módosításához járuljon hozzá úgy, hogy a 2007. december 31-i időpont 2008. december 31-re, a 2010. december 31-i időpont 2011. december 31-re kerüljön módosításra.

A képviselő-testület a 464/2007. (XII. 20.) számú képviselő-testületi Határozattal a módosításhoz hozzájárult.

A társaságok jelenlegi kérelmeikben a létrejött szerződések megszüntetését kezdeményezik, tekintettel arra, hogy a vállalt kötelezettségeiket teljesíteni nem tudják, így a korábbi kedvezményes vételárak helyett kérik, hogy az ingatlanok teljes akkori vételárát kifizethessék, mentesülve ezáltal a teljesítési határidők alól, hivatkozva a szerződések 5./ pontjaira.

A szerződések 5./ pontja alapján a felek az ingatlanok tényleges forgalmi értékét 1.549.000,-Ft-ban, határozták meg, melyet a vevő köteles megfizetni akkor, ha a nevezett területen megvalósítani kívánt épületek használatbavételi engedélyének kézhezvételétől számított 5 éven belül a területet értékesíteni kívánja. A szerződések 4./ pontja alapján eszmei vételár 1.549,- Ft-ban került meghatározásra.

Véleményem szerint ez nem alkalmazható a kérelemre, tekintettel arra, hogy nem történt meg az épületek használatba vétele és nem a társaságok által történő értékesítésről van szó a kérelemben.

A szerződések 6./ pontja alapján a társaságok a nevezett ingatlanokért 1.549.000,-Ft értékben biztosítékot adtak ingatlan fedezet formájában a nevezett területeken megvalósítani kívánt raktár épület használatbavételi engedélyének kiadásáig, valamint az önkormányzatot visszavásárlási jog illeti meg az ingatlan tekintetében a megjelölt kedvezményes áron, amennyiben a társaságok a tervezett teljes beruházást nem valósítják meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 374. § (3) bekezdése alapján a visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral; az eredeti vevő azonban a visszavásárlási áron felül követelheti azt az összeget, amellyel a dolog értéke hasznos ráfordításai folytán a visszavásárlás időpontjáig gyarapodott, a visszavásárló pedig levonhatja a dolog időközi romlásából eredő értékcsökkenést.

A visszavásárlási ár az eredeti vételárral azonos, azzal azonban, hogy a visszavásárlás időpontjában fennálló meghatározott értékváltozásokat figyelembe kell venni. A korábbi vevő a vételárhoz hozzászámíthatja a visszavásárláskor fennálló értéknövekedés összegéből azt a részt, ami a korábbi hasznos ráfordításaiból ered. Más kiadás, költség, értékváltozás (például a dolog fenntartásával együtt járó szükséges kiadások, a közterhek, vagy a keresleti-kínálati viszonyok alakulásának a forgalmi értékre gyakorolt hatása) a visszavásárlási ár számításánál nem vehető figyelembe.

A társaságok a területeken eszközöltek bizonyos beruházásokat, azonban a szerződésekben vállalt teljesítés egyik esetben sem történt meg. Szóbeli nyilatkozataik alapján beruházásaik a 10.000.000,- Ft összeget meghaladják.

A Ptk. 374. § (5) bekezdése alapján a visszavásárlási jogra az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. A Ptk. 373. § (4) bekezdése alapján az elővásárlási jog átruházása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - semmis, gazdálkodó szervezet azonban kijelölheti azt a személyt, aki e jog gyakorlására jogosult. Ezek alapján a visszavásárlási jog önmagában nem forgalomképes, azonban annak nincs akadálya, hogy *a szerződésen alapuló visszavásárlási jog jogosultja e jogáról*, hamarabb, mint annak lejárta, *ellenérték fejében lemondjon*.

Javaslom a képviselő-testületnek, hogy ha a kérelmet támogathatónak tartja, akkor a megjelölt teljes összeg fejében mondjon le a visszavásárlási jogáról és járuljon hozzá az egyes ingatlanokat terhelő önkormányzatot megillető jelzálogjogok törléséhez.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t – o k a t:

I.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „KREDENC 96” Bt. (4080 Hajdúnánás,

Széchenyi krt. 67. szám) kérelme alapján a 293/2005. (XII. 22.) és a 464/2007. (XII. 20.) számú Képviselő-testületi Határozatokban jóváhagyott, a hajdúnánási 4852/3. hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházások megvalósulásától eltekint és a társaság kérelmére az ingatlant terhelő visszavásárlási jogáról 1.549.000,-Ft ellenérték fejében lemond, továbbá hozzájárul a Királd településen lévő 0102. hrsz-ú, ténylegesen a Királd külterületén lévő ingatlan vonatkozásában az önkormányzatot megillető jelzálogjog törléséhez.

Felkéri a polgármestert, hogy a „KREDENC 96” Bt.-nek (4080 Hajdúnánás, Széchenyi krt. 67. szám) a határozatban foglaltakról való értesítéséről gondoskodjon, illetőleg felhatalmazza a szerződés megkötésére.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. május 31.

II.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „ÖT-TRANSZ” Kft. (4080 Hajdúnánás, Szamos u. 7. szám) kérelme alapján a 292/2005. (XII. 22.) és a 464/2007. (XII. 20.) számú Képviselő-testületi Határozatokban jóváhagyott, a hajdúnánási 4852/2. hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházások megvalósulásától eltekint és a társaság kérelmére az ingatlant terhelő visszavásárlási jogáról 1.549.000,-Ft ellenérték fejében lemond, továbbá hozzájárul a Hajdúnánás településen lévő 4173. hrsz-ú, ténylegesen a Hajdúnánás, Szamos utca 13. szám alatti ingatlan vonatkozásában az önkormányzatot megillető jelzálogjog törléséhez.

Felkéri a polgármestert, hogy a „ÖT-TRANSZ” Kft.-nek (4080 Hajdúnánás, Szamos u. 7. szám) a határozatban foglaltakról való értesítéséről gondoskodjon, illetőleg felhatalmazza a szerződés megkötésére.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. május 31.

III.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Juhász és Társa” Kft. (4080 Hajdúnánás, Hadnagy u. 4. szám) kérelme alapján a 291/2005. (XII. 22.) és a 464/2007. (XII. 20.) számú Képviselő-testületi Határozatokban jóváhagyott, a hajdúnánási 4852/1. hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházások megvalósulásától eltekint és a társaság kérelmére az ingatlant terhelő visszavásárlási jogáról 1.549.000,-Ft ellenérték fejében lemond, továbbá hozzájárul, hogy a Hajdúnánás településen lévő 6081. hrsz-ú, ténylegesen a Hajdúnánás, Rákóczi u. 55. szám alatti ingatlan vonatkozásában az önkormányzatot megillető jelzálogjog törléséhez.

Felkéri a polgármestert, hogy a „Juhász és Társa” Kft. (4080 Hajdúnánás, Hadnagy u. 4. szám) a határozatban foglaltakról való értesítéséről gondoskodjon, illetőleg felhatalmazza a szerződés megkötésére.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. május 31.

Hajdúnánás, 2010. április 14.

Dr. Éles András
polgármester