

Száma: 8094-16/2014.

Előkészítő: Kónya Brigitta önkormányzati és
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft.-vel (4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 01125/60 hrsz.)
2008. június 25-én megkötött ingatlan csereszerződéssel kapcsolatos ajánlatról**

2008. június 25-én jött létre Hajdúnánás Városi Önkormányzat, valamint a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. között a 207-1/2008. iktatószámú ingatlan csereszerződés. A csere tárgyát az önkormányzat tulajdonában lévő hajdúnánási 3498 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 2. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 1636 m² alapterületű ingatlan 3498/A/1, 3498/A/2, 3498/A/3, 3498/A/4 és a 3498/A/5 hrsz-ú alrészletei (ez 187/249-ed eszmei tulajdoni rész az egész ingatlanból, a fennmaradó 62/249-ed tulajdoni hányad a NYAK-ÉP Kft. tulajdona volt), illetve a hajdúnánási 3494 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. szám alatti napköziotthon megnevezésű ingatlan 1727 m² alapterületű ingatlan képezte. A NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. által csereként adott ingatlanok:

- hajdúnánási 4861/A/42 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 7. lakás (47,4 m² alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/50 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 7. lakás (38,52 m² alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/51 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 8. lakás (38,67 m² alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/53 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. B. lph. 8. lakás (37,95 m² alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/54 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 9. lakás (37,51 m² alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/56 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 5. lakás (40,43 m² alapterületű).

A két fél által felajánlott ingatlanok értékét annak idején 80.000.000 Ft-ban állapították meg annak megfelelően, hogy az önkormányzat által felajánlott ingatlanokat lakásépítés céljára, nem pedig kereskedelmi központ létesítése céljából cserélte el önkormányzatunk, abban az esetben jóval nagyobb érték kerülhetett volna megállapításra.

A NYAK-ÉP Kft. az ingatlan csereszerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy a szerződés aláírásától számított 3 éven belül a tulajdonába kerülő ingatlanok összevonásával kialakított építési telken az építésügyi szabályoknak megfelelő legmagasabb engedélyezhető lakásszámú társasházat létesít. Az önkormányzat ehhez vállalta, hogy a bontási engedélyeket (ekkoriban a Csokonai u. 2. szám alatti ingatlanon társasház állt) a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül beszerzi, és átadja a társaság részére, valamint a koncepcióban elgondolásaiban szereplő Dorogi út – Nikodémusz utcai (akkoriban Marx Károly utca) sarok rehabilitációs hasznosítását célzó programját 2010. május 01. előtt nem indítja el.

A két fél a csereszerződés biztosítására 207-2/2008. számmal megállapodást kötött egymással, melyben az önkormányzat vállalta, hogy a Csokonai utcán a NYAK-ÉP Kft. által felépített társasházból 145.000,-Ft/m² áron 3 lakást megvásárol. A megállapodásban továbbá Hajdúnánás Városi Önkormányzat javára jelzálog alapításában egyeztek meg a Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna tulajdonában lévő hajdúnánási 4861/A/52. és a 4861/A/33. hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. szám alatt található ingatlanokra 21.000.000,-Ft erejéig.

2010-ben a társaság az akkori gazdasági helyzetre való tekintettel a 2008-ban kelt szerződés módosítását kérte. A Képviselő-testület a 148/2010. (IV. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatával úgy döntött, hogy a kötelezettségek teljesítésének határidejét 3 évvel, 2014. június 25-ig meghosszabbítja.

Önkormányzatunk 2014. február 10-én levélben kereste fel a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft-t, melyben tájékoztatást kértünk arra vonatkozóan, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségeiknek mikor tudnak eleget tenni, valamint hogy történt-e bármiféle kezdeményezés a beruházás kivitelezése érdekében. A társaság ügyvédjén keresztül válaszolt megkeresésünkre, melyet az előterjesztéshez melléeltünk.

Levelükben a 2008. év júniusát követő gazdasági recesszióra hivatkoznak, és 3 lehetőséget kínálnak fel az önkormányzatnak a helyzet megoldására:

- a) Első lehetőségként a 2008. június 25-én kötött ingatlan csereszerződés és megállapodás felbontását ajánlják fel oly módon, hogy az általunk átadott területek visszakérülnek az önkormányzat tulajdonába, az általuk átadott ingatlanok tekintetében pedig – mivel véleményük szerint a harmadik fél sérelme nélkül nem lehetséges az eredeti állapot visszaállítása – igényt tartanak az ingatlanok ellenértékére, 80.000.000,-Ft és járulékai erejéig, valamint a Csokonai úti ingatlanok bontásának ellenértékére, ami további 5.000.000,-Ft és járulékai összeget tesz ki.
- b) Második lehetőségként a társaság felajánlja további 1 lakás biztosítását a többi tulajdoni viszony érintetlenül hagyása mellett. Ezzel a későbbiekben az önkormányzatot nem terhelné 2 lakás megvásárlásának kötelezettsége. Ezen alternatíva választása esetén a szerződésmódosítások során a NYAK-ÉP Kft. a tulajdonában lévő ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törlését is igényelné.
- c) Harmadik lehetőségként egy a Bocskai u. 63-65. szám alatti társasházban található 71,73 m² alapterületű lakást ajánlj fel a társaság a hozzá tartozó 8,64 m² alapterületű terasszal együtt olyan módon, hogy vételárként 165.000,-Ft/m² összegben állapodna meg a két fél, valamint a terasz ellenértékére nem tartanának igényt. Ebben az esetben is kéri a jelzálogjog törlését.

Szóbeli egyeztetések során az derült ki, hogy a kérelmező csak a c) pontban leírtak tekintetében lát mozgásteret, a lakások árának csökkentésével. Önkormányzatunk a társasággal szemben a szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét teljesítette, így véleményem szerint mindkét félnek tartania kell magát a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítéséhez.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (1) a) pontja alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba való bevitelének joga.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (1) a) pontja alapján úgy határoz, hogy nem kíván élni a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. ajánlataival, továbbra is az önkormányzat és a társaság között létrejött ingatlan csereszerződés és megállapodás rendelkezéseit tekinti irányadónak.

Felkéri a polgármestert, hogy a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. értesítéséről gondoskodjon.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2014. június 13.

Hajdúnánás, 2014. május 21.

Szólláth Tibor
polgármester