

**Száma:** 13928-19/2015.

**Előkészítő:** Kónya Brigitta önkormányzati és  
vagyonhasznosítási ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a NYAK-ÉP Kft. (4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 2. szám) ajánlatához**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/50 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 7. lakás (38,52 m<sup>2</sup> alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/51 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 8. lakás (38,67 m<sup>2</sup> alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/53 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. B. lph. 8. lakás (37,95 m<sup>2</sup> alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/54 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 9. lakás (37,51 m<sup>2</sup> alapterületű);
- hajdúnánási 4861/A/56 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 5. lakás (40,43 m<sup>2</sup> 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 koncepcionális 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/m<sup>2</sup> 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 visszakerülnek 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 m<sup>2</sup> alapterületű lakást ajánlj fel a társaság a hozzá tartozó 8,64 m<sup>2</sup> alapterületű terasszal együtt olyan módon, hogy vételárként 165.000,-Ft/m<sup>2</sup> összegben (összesen 11.835.450,-Ft) 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 a Képviselő-testület 177/2014. (V. 29.) számú képviselő-testületi Határozatával úgy döntött, 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.

Az ügyben további egyeztetések történtek, mely során a társaság az alábbi ajánlatokat tette:

- a) A társaság megfizeti a közte és az önkormányzat között létrejött megállapodás 4. pontjában megjelölt 3 db lakás (melyek értékét bruttó 18.850.000,-Ft-ban határozták meg) értékének felét, azaz 7.421.260,-Ft+ÁFA összeget, cserébe pedig kéri a jelzálog törlését ingatlanjukról.
- b) Az önkormányzat megvásárolja a Csokonai úti ingatlanokat 72.000.000,-Ft+ÁFA áron, és törölteti a jelzálogjogot a Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna tulajdonában lévő ingatlanról.

Véleményem szerint a Csokonai úti ingatlanok visszavásárlása nem megfelelő megoldás, hiszen önkormányzatunk azokat jelenleg nem tudja és nem kívánja hasznosítani, így az a) változat átgondolása szükséges.

Az eredeti megállapodásban foglalt kötelezettségei közül a társaság többet nem teljesített (a szerződés megkötésétől számított 1 éven belül lakóépületek megépítését elkezdte, legalább az alapozási munkákat elvégzi, a munka megkezdését építési napló nyitásával igazolja; a szerződés megkötésétől számított 3 éven belül az építésügyi szabályoknak megfelelő legmagasabb engedélyezhető lakásszámú társasházat létesít, melyet használatbavételi engedéllyel igazol.), így az önkormányzat azon kötelezettségét, hogy a társaság által megépítendő társasházból megvásárol összesen 130 m<sup>2</sup> alapterületű 3 db lakást, szintén nem tudta teljesíteni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:142. § alapján aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

A 207-2/2008 számú megállapodás 4. pontjában a felek a 3 db lakás vételárát összesen bruttó 18.850.000,-Ft-ban határozták meg. A NYAK-ÉP Kft. ajánlata ennek fele, tehát 9.425.000,-Ft.

Arra kérem az előterjesztést tárgyaló bizottságokat, hogy fogalmazzák meg álláspontjukat a témával kapcsolatban, és javasolom a Képviselő-testületnek, hogy a bizottságok javaslatai alapján határozzon meg egy a mindkét fél számára előnyös kártérítési mértéket, és döntsön a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett, amiben kikötésre kerül a kártérítés megfizetése, valamint annak teljesítése esetén a jelzálogjog törlése Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna ingatlanáról.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

### **HATÁROZATI JAVASLAT-ot:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a NYAK-ÉP Kft. (4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 2. szám) ajánlatát megismerve úgy határoz, hogy a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 2. szám) és Hajdúnánás Városi Önkormányzat között 207-2/2008. számmal létrejött megállapodás, valamint az annak módosítására létrejött 4731-2/2010. számú megállapodás-kiegészítés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezi.

A szerződés megszüntetésében kiköti, hogy a NYAK-ÉP Kft. általi .....,-Ft kártérítés megfizetése esetén Hajdúnánás Városi Önkormányzat hozzájárul a Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna 4080 Hajdúnánás, Kálvin u. 4. szám alatti lakosok 1/2-1/2 tulajdonában lévő hajdúnánási 4861/A/52. és 4861/A/33 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjára Hajdúnánás Városi Önkormányzat javára bejegyzett jelzálog törléséhez.

Felkéri a polgármestert, hogy a NYAK-ÉP Kft. értesítéséről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a megállapodás megszüntetés, illetve a jelzálog törléséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2015. július 31.

Hajdúnánás, 2015. június 17.

**Szólláth Tibor**  
polgármester