

E: 4268/2014

dr. Antal és dr. Czako Ügyvédi Iroda

4028 Debrecen, Magyar u. 13/d.
Telefon/Fax: (52) 416-269 (52) 413-907
Fax: (52) 424-474
Mobil: 06 20/9 679 521
E-mail: drczako@t-online.hu

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal	
Hajdúnánás	
Érkezett:	2014. MÁRC. 06.
Szám:	Melléklet:
2563-2/2014.	

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Polgármesterének**

Szólláth Tibor Polgármester Úr részére

Hajdúnánás

Köztársaság tér 1.
4080

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Polgármester Úr!

Megbízom, a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. 4080 Hajdúnánás, Dorogi utca 01125/69. hrsz. alatti székhelyű gazdasági társaság képviselőjében eljárva keresem meg Önöket az alábbiak közlése érdekében.

Csatolom ügyvédi meghatalmazásomat, mellyel eljárásom jogosultságát igazolom.

1./ Előzményként rögzíthető, hogy a T. Önkormányzat és megbízom 2008. év június hó 25. napján ingatlan csereszerződést kötöttek egymással 207-1/2008. nyilvántartási szám alatt. Ezen jogügylet alapján az Önkormányzat megszerezte a megbízom tulajdonában álló hajdúnánási 4861/A/42, 4861/A/50., 4861/A/51., 4861/A/53., 4861/A/54., valamint a 4861/A/56. hrsz. alatt nyilvántartott lakásokat, melyek a valóságban és ténylegesen Hajdúnánáson a Bocskai u. 63 – 65. sz. alatt találhatók.

Ezzel szemben megbízom tulajdonába került a hajdúnánási 3498. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 187/249-ed tulajdoni részaránya, mely a valóságban Hajdúnánáson a Csokonai u. 2. sz. alatt található, valamint a hajdúnánási 3494. hrsz.-ú ingatlan egésze, amely Hajdúnánás, Csokonai u.4. sz. alatt fekszik. Rögzíthető, hogy a csere tárgyát képező ingatlanok érdekkörönként 80 - 80.000.000.- Ft összegben kerültek értékmeghatározásra, így az értékazonosságot feltételezve, értékkülönbség nélkül cseréltek gazdát.

A hivatkozott csereszerződés mellett Önök ugyanezen a napon 207-2/2008. nyilvántartási számon megállapodást is kötöttek egymással, mely megállapodás alapján,- szemben az ingatlan csereszerződésben meghatározott értékazonossággal – megbízom további 1 lakás ingyenesen történő juttatását vállalta biztosítani az Önkormányzat részére, míg az Önkormányzat vállalta, hogy a megbízom által megépítésre kerülő társasházi lakások közül két lakást megvásárol a társaságtól.

A teljesség igényére törekedve rögzíthető, hogy mind az ingatlan csereszerződés, mind a megállapodás megbízom számára beépítési kötelezettséget, valamint az Önkormányzat részére értékesítendő lakások tekintetében tulajdonjog biztosítási kötelezettséget írt elő.

melynek biztosítékaul Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna tulajdonát képező ingatlanra 21.000.000.- Ft erejéig egyetemleges jelzálogjogot alapítottak.

2./ Önök által is tudott, hogy 2008. év júniusát követően olyan gazdasági recesszió következett be, mely Magyarországot jelenleg is sújtja, illetve ezen belül a magyar építőipar csaknem teljes leállásához, agóniájához vezetett. Ez a gazdasági tény a magyar építőipart mind a mai napig sújtja, amely kihat és várhatóan még évekig befolyásolni fogja az építőipari vállalkozások finanszírozhatóságát, illetve az építőipari vállalkozások által létrehozott produktumok értékesíthetőségét.

Mindezt észlelve a T. Önkormányzat 2010. év április 14. napján határozati javaslatot tett az ingatlan csereszerződésben, illetve a megállapodásban meghatározott, megbízómat terhelő beépítési kötelezettség teljesítési határidejének módosítására, melynek alapján a határidőt 3 évvel 2014. év június hó 25. napjáig meghosszabbították.

Nyilvánvaló, hogy ezen pozitív Önkormányzati hozzáállást is a magyar gazdasági helyzet ismerete motiválta.

3./ Sajnálatos tény,- mint ahogy azt már a 2./ pontban is jeleztem, hogy Magyarországon az elmúlt 3 évben sem következett be olyan pozitív változás, mely az építőipar helyzetét alapvetően befolyásolta volna.

Anélkül, hogy szociológiailag elemezném a magyar vásárlókeresletet, könnyen belátható, hogy az adásvételi szerződésben és a megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítése külső finanszírozással elképzelhetetlen, belső finanszírozással ugyanakkor a finanszírozó társaság biztos halálához vezetne.

4./ Ebben a kialakult helyzetben megbízóm olyan megoldást keresett, mely lehetővé teszi a kialakult helyzet rendezését, erre figyelemmel az alábbi

a j á n l a t o t

teszi a T. Önkormányzatnak:

a./ A tartós jogviszonyra figyelemmel a jogügylet megkötését követően bekövetkezett, jól mérhető negatív változásokat quasi vis maiornak tekintve közös akaratnyilvánítás mellett felbontják a 2008. év június hó 25. napján megkötött ingatlan csereszerződést és megállapodást, melynek alapján megbízóm hajlandó az Önök tulajdonába adni az egykoron Önök tulajdonát képező hajdúnánási 3498. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant, 187/249 tulajdoni hányadát, valamint a hajdúnánási 3494. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant.

Figyelemmel arra, hogy az Önök tulajdonába került csereingatlanok hasznosítva lettek, így az eredeti állapot helyreállításának körébe ezen ingatlanok 3. személyek érdeksérelme nélkül nem vonhatóak be, melyre figyelemmel az eredeti állapot helyreállítása körében megbízóm igényt tartana az ingatlanok ellenértékére, 80.000.000.- Ft és járulékai erejéig, valamint igényt tartana az Önök tulajdonába visszakerülő ingatlanokon elvégzett bontási munkálatok ellenértékére, 5.000.000.- Ft és járulékai összegben.

b./ Megbízóm vállalja a megállapodásban foglalt további 1 lakás biztosítását a T. Önkormányzat részére ellenérték fizetése nélkül, mintegy 40 m2 alapterülettel, ugyanakkor

igényli a fennálló tulajdoni pozíciók érintetlenül hagyása mellett, hogy a T. Önkormányzat tekintsen el mind az ingatlan csereszerződésben, mind a megállapodásban meghatározott, határidőhöz kötött beépítési kötelezettségtől, mivel ma még nem meghatározható az, hogy megbízóm vállalkozása mikor válik finanszírozhatóvá, illetve a piaci viszonyok mikor teszik gazdaságossá a beépítési kötelezettség eredményeként keletkezett lakások nyereséggel történő értékesíthetőségét.

Ezen esetben természetesen az Önkormányzatot nem terheli 2 lakás megvásárlásának kötelezettsége.

Ezen alternatíva elfogadása esetén megbízóm igényli, hogy a megállapodásban vállalt, egyetemes jelzálogjog kerüljön törlésre Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna zálogjoggal terhelt ingatlanáról.

c./ Ugyancsak a kialakult helyzet megoldását képezheti a tulajdonjogok érintetlenül hagyása mellett, hogy megbízóm a maradék 1 lakás tulajdonjogának biztosítása érdekében felajánlja Önök részére a kizárólagosan tulajdonában álló hajdúnánási 4861/A/39. hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban és ténylegesen Hajdúnánáson, a Bocskai u. 63 – 65. sz. alatt található társasházban lévő 71,73 m² alapterületű társasházi lakást, a hozzá tartozó, 8,64 m² területű terasszal együtt.

Megbízóm ennek elfogadása esetén vállalja ezen ingatlanból 43,33 m² ingyenes átadását, míg a fennmaradó 28,4 m² árát kedvezményesen, 165.000.- Ft/m² + áfában határozza meg azzal, hogy a teraszt ennek elfogadása esetén térítésmentesen adja át.

Ezen megoldás ugyancsak indukálja a Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna ingatlanára bejegyzett jelzálogjog törlését.

Úgy vélem megbízóm olyan konstruktív javaslatot terjeszt most a T. Önkormányzat elé, amely mindkét fél érdekére figyelemmel van és egyik fél érdekét sem lehetetleníti el.

Debrecen, 2014. március 5. napján

Tisztelettel:

Dr. ANTAL és Dr. CZAKÓ ÜGYVÉDI IRODÁ:
Dr. Czákó Marianna ügyvéd
4028 Debrecen, Magyar u. 13/A Tel.: 52/416269
Tel/Fax: 52/413-907, 424-474
Mobil: 20/9 679 521
30/9 536 414
Adószám: 18998313-2-00