

Száma: 17391-24/2015.

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

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

### ELŐTERJESZTÉS

a NYAK-ÉP Kft. (4080 Hajdúnánás, Dorogi út 01125/69.) ajánlatához

2008. június 25-én jött létre Hajdúnánás Városi Önkormányzat és a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. (székhelye: 4080 Hajdúnánás, Dorogi út 01125/69.; a továbbiakban: NYAK-ÉP 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/A, 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 1727 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan** képezte.

A NYAK-ÉP Kft. által csereként adott ingatlanok:

- Hajdúnánás, 4861/A/42 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 7. szám alatti 47,4 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- Hajdúnánás, 4861/A/50 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 7. szám alatti 38,52 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- Hajdúnánás, 4861/A/51 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 8. szám alatti 38,67 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- Hajdúnánás, 4861/A/53 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. B. lph. 8. szám alatti 37,95 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- Hajdúnánás, 4861/A/54 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 9. szám alatti 37,51 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, valamint a
- Hajdúnánás, 4861/A/56 hrsz-ú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. C. lph. 5. szám alatti 40,43 m<sup>2</sup> alapterületű lakás.

A két fél által elcserélt ingatlanok forgalmi értékét az okiratban 80.000.000 Ft-ban határozták meg a felek figyelemmel arra, hogy az önkormányzat által felajánlott ingatlanokat lakásépítés céljára, nem pedig kereskedelmi központ létesítése céljából cserélte el önkormányzatunk, mely esetben jóval nagyobb érték kerülhetett volna megállapításra.

A NYAK-ÉP Kft. által elcserélt – összesen 240,48 m<sup>2</sup> alapterületű – ingatlanok szerződéskori forgalmi értéke 145.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva 34.869.600,- Ft, míg mai forgalmi értéke 200.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva 48.096.000,-Ft, melyből **látható, hogy az önkormányzatnak kifejezett célja volt a cserével, hogy az általa elcserélt ingatlanok helyén lakóépület létesítése történje meg.** Amennyiben az önkormányzatot kizárólag jelentős bevétel elérésére vezette volna, úgy kereskedelmi egység létesítéséhez kínálta volna eladásra az ingatlanokat.

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 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 utca – Nikodémusz utca (akkoriban Marx Károly utca) sarok rehabilitációs hasznosítását célzó programját 2010. május 01. előtt nem indítja el.

A két fél a csereszerződés aláírásnak napján a csereszerződés elválaszthatatlan részét képező 207-2/2008. számú 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 összesen 130 m<sup>2</sup> alapterületű 3 db lakást megvásárol** (összesen 18.850.000,- Ft). A megállapodásban a felek továbbá Hajdúnánás Városi **Önkormányzat javára történő jelzálog alapításában** egyeztek meg a Nyakas Gábor és Nyakasné Berencsi Magdolna tulajdonában álló hajdúnánási 4861/A52. és a 4861/A/33 helyrajzi számú, 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 szerződés módosítását kérte. 148/2010. (IV. 30.) számú Határozatával a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a kötelezettségek teljesítésének határidejét 3 évvel, 2014. június 25-ig meghosszabbította.

Önkormányzatunk 2014. február 10-én levélben kereste fel a NYAK-ÉP 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. Levelükben a 2008. év júniusát követő gazdasági recesszióra hivatkoztak, és három lehetőséget kínáltak fel a helyzet megoldására:

- a) Első lehetőségként a 2008. június 25-én kötött ingatlan csereszerződés és megállapodás felbontását ajánlották 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 épületek bontásának ellenértékére, ami további 5.000.000,- Ft és járulékai összeget tesz ki.
- b) Második lehetőségként a társaság felajánlotta 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 ajánlott fel a társaság a hozzá tartozó 8,64 m<sup>2</sup> alapterületű terasszal együtt oly módon, hogy vételárként 165.000,-Ft/m<sup>2</sup> összegben állapodna meg a két fél, valamint a terasz ellenértékére nem tartanának igényt. Ebben az esetben is kéri a jelzálog 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 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 értékének (18.850.000,- Ft) 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 ingatlanokról.

Az ajánlat tárgyalásakor a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság arra hivatkozva nem látta megfelelőnek az ajánlatban meghatározott összeget, hogy az önkormányzat 80 millió forintot érő telkéért cserébe a társaság 6 db lakást adott, amelynek értéke 150-200.000,-Ft négyzetméter áron számolva mintegy 40 millió forint, így a NYAK-ÉP Kft.-nek még legalább 30-40 millió forintot kellene megfizetni az önkormányzat részére.

Nyakas Gábor, a NYAK-ÉP Kft. ügyvezetője azonban arra hivatkozott, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlanokról értékbecslés készült, és ez alapján került meghatározásra a 80.000.000,- Ft, mint csereérték. Elmondta továbbá, hogy az érték miatt a társaságnak 14 millió forint áfa fizetési kötelezettsége keletkezett. Véleménye szerint a 80 millió Ft csereérték reális, tekintve, hogy a hat cserelakás akkori értéke, a pluszki költségként jelentkező ÁFA teher, valamint a bontási költségek összességében a 100 millió forintot is meghaladják.

A Képviselő-testület 2015. június 25-én tartott ülésén a 228/2015. (VI. 25.) számú Határozatával úgy döntött, hogy társaság és az 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 25.000.000,- Ft+ÁFA 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 álló hajdúnánási 4861/A/52 és 4861/A/33 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjára Hajdúnánás Városi Önkormányzat javára bejegyzett **jelzálog törléséhez**.

A NYAK-ÉP Kft. a közös megegyezéssel történő megszüntetéshez 25.000.000,-Ft + ÁFA kártérítés megfizetése ellenében nem járult hozzá, hanem önkormányzatunkat 2015. július 08. napján kelt újabb ajánlattal kereste meg.

A NYAK-ÉP Kft. ajánlata az, hogy a társaság tulajdonában lévő 4861/A/38 hrsz-ú 71,88 m<sup>2</sup> alapterületű lakást 8,64 m<sup>2</sup> alapterületű terasszal együtt az önkormányzat tulajdonába adják, melynek fejében azt kéri, hogy az önkormányzat javára bejegyzett jelzálog törlését kezdeményezzük.

**Az ajánlattal kapcsolatban megjegyzendő, hogy a 4861/A/38 hrsz-ú lakást nem „a szerződésben kikötött”, hanem a 2014. március 05. napján tett ajánlatában szereplő 43,33 m<sup>2</sup> alapterületű lakás helyett ajánlotta a NYAK-ÉP Kft. Fontos kiemelni, hogy megtevesztő a 71,89 m<sup>2</sup> alapterületű lakás 8,64 m<sup>2</sup> alapterületű terasszal megjelölés is, hiszen az ingatlan tulajdoni lapon szereplő területe összesen 71,88 m<sup>2</sup>.**

Az eddigiek röviden számokban:

- A csereszerződésben az önkormányzat által átadott ingatlanok értéke: 80.000.000,- Ft
- A NYAK-ÉP Kft. által átadott ingatlanok csereszerződésben meghatározott értéke: 80.000.000,-Ft
- A NYAK-ÉP Kft. által elcserélt ingatlanok forgalmi értéke (145.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva): 34.869.600,-Ft
- A NYAK-ÉP Kft. által elcserélt ingatlanok forgalmi értéke (200.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva): 48.096.000,-Ft
- A 207-2/2008. számú megállapodásban a társaság által átadni kívánt 3 db ingatlan értéke (a megállapodásban rögzített 145.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva): 18.850.000,- Ft
- A 207-2/2008. számú megállapodásban a társaság által átadni kívánt 3 db ingatlan mai értéke (200.000,-Ft/m<sup>2</sup> összeggel számolva): 26.000.000,- Ft
- Az önkormányzat részére bejegyzett jelzálog összege: 21.000.000,- Ft
- A bejegyzett jelzálogjog törlésének önkormányzat által elfogadható feltétele: 25.000.000,- Ft
- A NYAK-ÉP Kft. 2015. július 08. napján kelt ajánlata: 1 db lakás (71,88 m<sup>2</sup>)
  - értéke 145.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron számolva: 10.422.600,-Ft
  - értéke 200.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron számolva: 14.376.000,-Ft

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 építési 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 hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1. §-a alapján a felek között fennálló jogviszonyra **a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény** (a továbbiakban: régi Ptk.) **rendelkezését kell alkalmazni.**

A régi Ptk. az alábbiakról rendelkezik:

„298. § A kötelezett késedelembe esik

- a) ha **a szerződésben megállapított** vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható **teljesítési idő eredménytelenül eltelt;**
- b) más esetekben, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti.

299. § (1) **A kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a késedelemből eredő kárát,** kivéve, ha bizonyítja, hogy a késedelem elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

- (2) Ha a kötelezett késedelmét kimenteni nem tudja, felelős a szolgáltatás tárgyában a késedelem ideje alatt bekövetkezett minden kárért, kivéve, ha bizonyítja, hogy az késedelem hiányában is bekövetkezett volna.

300. § (1) A jogosult – függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e – **követelheti a teljesítést,** vagy, ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől.

- (2) Nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban – és nem máskor – kellett volna teljesíteni, vagy, ha a jogosult utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el.”

318. § (1) A szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének – ha a jogszabály kivételt nem tesz – nincs helye.

- (2) **A szerződésszegésen alapuló igények érvényesítése kötelező, ha a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás teljesítése egészben vagy részben az állami költségvetésből történik.** A jogosult az igény érvényesítésétől – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – eltekinthet, ha a rendelkezésre álló adatok alapján meggyőződést szerzett arról, hogy a szerződésszegés olyan körülményekre vezethető vissza, amelyekért a kötelezett nem felel, vagy ha a szerződésszegés a nemzetgazdaság, továbbá a felek együttműködése szempontjából jelentéktelen.”

A NYAK-ÉP Kft. által elcserélt ingatlanok mai forgalmi értéke tehát 48.096.000,-Ft, azaz a csereszerződésben megállapított 80.000.000,- forinthez képest **a különbözet 31.904.000,- Ft.**

Az önkormányzat elfogadhatónak tartaná **a különbözet értékének megfelelő lakások** tulajdonának átruházását a NYAK-ÉP Kft. részéről, azonban tekintettel az önkormányzat lakásállományára, további lakóingatlanokra nincs szükségünk. Mindezek okán véleményünk szerint a különbözeti összeghez képest a Képviselő-testület 228/2015. (VI. 25.) számú Határozatával felajánlott 25.000.000,- Ft+ÁFA kártérítési összeg méltányosnak tekinthető.

Tekintettel arra, hogy önkormányzatunk a szerződésből eredő vitás kérdések rendezését további egyeztetések útján nem látja megoldhatónak, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a megállapodásokból eredő igények bírósági úton történő érvényesítéséről.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

### **HATÁROZATI JAVASLAT-ot:**

#### **A/változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Dorogi út 01125/69.) 2015. július 08. napján kelt ajánlatát megismerve úgy határoz, hogy azt **nem kívánja elfogadni**, mivel az önkormányzat és a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. között 207-1/2008. számmal létrejött ingatlan csereszerződés 6. pontjában, és a 207-2/2008. számú megállapodás 6. pontjában meghatározott kötelezettségeit a 4731-2/2010. iktatószámú megállapodás-kiegészítésben foglalt 2014. június 25-i határidőre nem teljesítette.

A képviselő-testület dönt arról, hogy a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft-vel megkötött 207-1/2008. számú csereszerződésből, a 207-2/2008. számú megállapodásból, valamint az annak módosítására létrejött 4731-2/2010. megállapodás-kiegészítésből eredő jogait peres eljárás keretében kívánja érvényesíteni.

Felkéri a polgármestert, hogy a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. értesítéséről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a peres eljárás megindítására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2015. november 30.

#### **B/változat**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. (4080 Hajdúnánás, Dorogi út 01125/69.) 2015. július 08. napján kelt ajánlatát megismerve úgy határoz, hogy **elfogadja** a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. ajánlatát.

Dönt arról, hogy a Hajdúnánás Városi Önkormányzat és a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. között létrejött 207-2/2008. számú megállapodás, valamint az annak módosítására létrejött 4731-2/2010. számú megállapodás-kiegészítés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezi.

A megállapodást megszüntetése során kiköti, hogy amennyiben a NYAK-ÉP Építőipari Szolgáltató Kft. átadja a tulajdonában lévő hajdúnánási 4861/A/38 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 63-65. A. lph. 6. szám alatti lakást Hajdúnánás Városi Önkormányzat részére, úgy 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 Építőipari Szolgáltató Kft. értesítéséről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a megállapodás megszüntetés, illetve a jelzálog törléséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírására.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2015. október 31.

Hajdúnánás, 2015. szeptember 16.

**Szólláth Tibor**  
polgármester<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Meghívott a napirendi ponthoz: Nyakas Gábor, a NYAK-ÉP Kft. ügyvezető igazgatója