

HAT /391 - /2024.

Előkészítésben közreműködött:
dr.Tóth Melinda, jogtanácsos

ELŐTERJESZTÉS **a MIRKU-BAU Kft-vel kötött adásvételi szerződés módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A MIRKU-BAU Kft. és Hatvan Város Önkormányzata között 2018. március 21. napján adásvételi szerződés jött létre, mely alapján a társaság nyílt pályázati eljárás során megvásárolta a hatvani 0299/1 hrsz.-ú ingatlant.

Utóbb, a 2018. június 28-án kelt szerződés tanúsága szerint az önkormányzat – csapadékvíz elvezetés céljából - visszavásárolt 236 m² nagyságú területet az ingatlanból.

A 2018. március 21. napján kelt adásvételi szerződés 7-8. pontjai a következőket tartalmazzák:

„ 7.) Felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlan értékesítését azért határozta el, hogy Hatvan városban új lakópark épüljön.

A vevő a pályázatában vállalta, hogy 5 éven belül a megvásárolt ingatlanon zárt egységet alkotó, építésszerű egységes képet mutató, a lakások tekintetében a kor igényeinek megfelelő lakóparkot létesít. Vevő e kötelezettség vállalását jelen szerződésben is megerősíti.

8.) A fenti célok biztosítására felek megállapodnak abban, hogy vevő tulajdonjogának bejegyzése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy eladó javára az ingatlan - nyilvántartásba a beépítési kötelezettség biztosítására elővásárlási jog, visszavásárlási jog és elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre. „

Időközben az ingatlan belterületbe vonása megtörtént, az ingatlan jelenlegi helyrajzi száma: hatvani 1661/21.

A vevő szerződésben vállalt kötelezettségeinek biztosítására az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerültek az alábbiak:

- elővásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására (III/2. sorszámú bejegyzés),
- visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására (III/3. sorszámú bejegyzés) és
- elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség biztosítására (III/5. sorszámú bejegyzés).

Vevő tulajdonjogát a földhivatal 2018. április 18. napján bejegyezte. Erre figyelemmel az 5 éves beépítési kötelezettség 2023. április 17. napján lejárt.

Az ingatlanra utóbb – feltehetően az építkezés előkészítése körében - 15.000.000.-Ft összegű kölcsöntartozás és járulékai biztosítására jelzálogjog került bejegyzésre 2018. október 19. napján és ezzel egyidejűleg vételi jog.

Mivel a beépítési kötelezettség határideje lejárt, önkormányzatunk megkereste és felszólította a társaságot, hogy nyilatkozzon a beépítési kötelezettség körében fennáll-e építési szándéka, hol tart a projekt megvalósítása.



A cégnyilvántartás adataiból megállapítottuk, hogy az eredeti társaság neve időközben FŐNIX-BAU MARKET Kft-re változott, ügyvezetője Benkei Sándor lett.

A társaság felhívásunkra 2024. április 18-án kelt levelében a következőket adta elő:

Még a telekvásárlás évében 2018. december 6. napján a projekt jogerős építési engedélyt kapott.

Az építési engedély kiadása előtt, 2018. november 30. napján azonban megszűnt az új lakások értékesítése körében a kedvező 5%-os Áfa kulcs. Az általános forgalmi adó megváltozása további 22%-os költségnövekedést eredményezett, tehát az eredeti költségvetés nem volt tartható.

2019. évben: a társaságban tulajdonosváltás következett be és megváltozott a társaság neve is. Még ugyanebben az évben a társaság pénzügyi helyzetét stabilizálni kellett.

A 2020. és 2021. években a COVID járvány ellehetetlenítette az építkezést, befektetők felkutatását. 2022. február 24. napján kitört az ukrajnai háború, mely az energiaárakat, építőanyagok, üzemanyag árát kedvezőtlenül befolyásolta.

2023. évben megváltozott a társaság ügyvezetője, majd a projekt újratervezése folyt, továbbá a tulajdonosváltás részleteinek egyeztetése folyt és jelenleg is folyik. A társaság jelezte, hogy elkötelezett az iránt, hogy az eredeti projekt megvalósuljon.

Ennek érdekében kezdeményezte az eredeti beépítési kötelezettség határidejének megváltoztatását további 5, de legalább 3 évre.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megvitatni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni!

Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a hatvani 1661/21. hrsz-ú, 2024 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, természetben 3000 Hatvan, Teleki út 28. szám alatti ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdonosának a FŐNIX-BAU MARKET Kft. (cg.: 10-09-036013, székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 16. 1. emelet 5., képviseli: Benkei Sándor, ügyvezető) kérelmére az ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettség határidejét a jelenlegi 5 évről 8 évre módosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét az adásvételi szerződést módosító okirat aláírására.

Határidő: 2024. május 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Jegyzői Iroda útján

Hatvan, 2024. április 22.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva
jegyző



Hatvan Város Önkormányzata
Hatvan Város Képviselő-testülete
Horváth Richárd polgármester úr
részére
3000 Hatvan Kossuth tér 16. I./4

Tárgy: **Kérelem beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbítására
Hatvan, teleki út, 1661/21 hrsz. ingatlan
Fürdő Ház projekt – társas lakóház**

Tisztelt Képviselő-testület,
Tisztelt Polgármester úr,

tárgyi ingatlan beépítési kötelezettségének meghosszabbítása tárgyában kérelemmel fordulok Önökhöz. **A beépítési kötelezettség határidejének módosítását határozatuktól számított 5 évre, de legalább 3 évre.**

A MIRKU-BAU Kft és Hatvan Város Önkormányzata között 2018 március 21 és 2018, június 28.-án kelt adásvételi szerződések alapján társaságomat beépítési kötelezettség terheli a megvásárolt ingatlanra.

Sajnos ezt a kötelezettségünk nem tudta társaságom teljesíteni, de remélem mindannyiunk érdeke, hogy a projekt megvalósuljon, ebben az Önök segítségére van szükségem.

Kérelmem elbírálásánál kérem, vegyék figyelembe, hogy a legjobb szándékaink ellenére (mint mostani tulajdonos és az eredeti tulajdonos, aki szeretné visszavásárolni a társaságot nevében) a projekt megvalósítása az alábbi okok miatt szenved késedelmet:

1. 2018. dec. 06.: **a projekt megkapja a jogerős építési engedélyt. Sajnos a projekt finanszírozása teljesen ellehetetlenült jogszabály változás miatt 2018. november 30.-án megszűnt a kedvezményes, 5%-os ÁFA lehetősége. Az építési engedély 6 nappal későbbi határozati dátuma nem tette többé lehetővé a kedvezményes ÁFA igénybevételét. Ezt sajnos senki nem láthatta előre.**
2. 2019. eleje: lehetőségek keresése, egyeztetése a 22%-os ÁFA növekedés ellensúlyozására
3. 2019. május 16.: az általam finanszírozott társaság képviselőjével a kapcsolat megszakadt és annak érdekében, hogy a cég életképes maradjon (éves bevallások határideje), átvettem a tulajdonosi jogköröket, a cég nevét megváltoztattam
4. 2019.: A társaság pénzügyi helyzetét stabilizáltam (adósságok és egyéb költségek, kötelezettségek rendezése)

5. 2020.-2021.: **COVID**. A kijárási tilalom és egyéb intézkedések nyomán kialakult bizonytalan piaci helyzet ellehetetlenített minden további üzleti lehetőséget (építés vagy befektető keresése)
6. 2022. február 24.: az ukrajnai háború kitörése és az ebből fakadó piaci bizonytalanságok (energia ár, építőanyag, majd az építőipari piaci árindex elszabadulása)
7. 2023. június 04.: **átvettem az ügyvezető igazgató szerepét, hogy a projekt újra induljon**
8. 2023. október: A korábbi tulajdonos megkeresett az újra indult a projekt megvalósítására. **Jelenleg a tervezési program optimalizálása, koncepció tervezés és a tulajdonos váltás részleteinek egyeztetése zajlik.**

Folyamatosan, éveken keresztül a magán vagyonom terhére jelentős költségeket viseltem és viselek, hogy a projekt megvalósulhasson velem vagy nélkülem. Remélem a város képviselői is érdeküknek tekintik a projekt megvalósulását.

Amennyiben kérelmemet elutasítják, a korábbi eredeti tulajdonos eláll a visszavásárlás szándékától.

A projektet, a lakóparkot jelenleg nem tudom megvalósítani, de a beépítési kötelezettség meghosszabbítása nélkül a telek tulajdonos társaságot sem tudom potenciális befektetőnek – és az eredeti tulajdonosnak sem - értékesíteni.

Kérem, tájékoztassanak,

- hogy mik a további lehetőségek az ügy lezárásában, ha kérelmem elutasítják.
- kérelmem pozitív elbírálása esetén, milyen ügyintézési határidővel számolhatok, mit kell tennem a folyamat zökkenőmentes lebonyolítása érdekében

Megtisztelő válaszukat, döntésüket előre is köszönöm, támogató válaszukat remélve

Székesfehérvár, 2024. április 18.

Tisztelettel



Benkei Sándor

tulajdonos és ügyvezető igazgató
Főnix-Bau Market Kft

+3670/6333-531

benkei.sandor8@gmail.com