

Előkészítésben közreműködött:
Bánkutiné Katona Mária, gazdálkodási irodavezető
Márkus Sándor műszaki ügyintéző
Kövérmé dr. Tóth M. ügyvéd

ELŐTERJESZTÉS **a volt honvédségi laktanyával kapcsolatos további döntésekről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2012. augusztusi ülésén tárgyalta a volt honvédségi laktanya ügyét. A képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy egyeztessen a tulajdonosokkal, és érvényesítse az önkormányzat és a befektetők között 2000. december 21. napján kelt adásvételi szerződésben az önkormányzatot illető követeléseket.

A 2012. decemberi képviselő-testületi ülésen már tettem előterjesztést e tárgyban. A 895/2012. (XII. 13.) sz. képviselő-testületi határozatban a képviselő-testület kinyilvánította, hogy az előzetesen beszerzett forgalmi értébecslés adatai alapján hajlandó arra, hogy az adásvételi szerződés vevők által történt megszegése miatt az önkormányzat oldalán keletkezett károk és költségek megtérítése érdekében hajlandó a károk mértékével azonos értékben ingatlanok tulajdonjogát átvenni.

A 2012. évi decemberi ülésen a képviselő-testület döntött arról is, hogy egyezség keretében elfogad további 24.847.500.-Ft. értékben ingatlanokat az elmaradt építményadó és járuléakai megfizetésére. (Mivel a laktanya problémáját egységesen kívántuk megoldani, most kerül majd aláírásra az egyezségi okirat is.)

A jogvita végleges rendezésének akadálya akkor az volt, hogy két ingatlant meg kellett osztatni ahhoz, hogy a károk mértékével azonos forgalmi értékű, önálló ingatlanok tulajdonjogát megszerezzük.

A telekalakítási eljárás 2013. áprilisában jogerősen befejeződött.

A már hivatkozott, 2012. decemberi ülésen tett előterjesztésemben az önkormányzatot ért károk, költségek nemét,összagszerúségét meghatároztuk.

A telekalakítás folytán a megszerzendő ingatlanok forgalmi értéke és a károk mértéke között 266.000.-Ft. különbözet adódott. Mivel azonban a jogvita nem zárult le 2012. decemberében, így a lakások bérbeadásakor elérhető bérleti díjak után növeltük a késedelmi kamatok összegét, ezzel a módosítással a károk és az ingatlanok forgalmi értéke azonossá vált.

A mintegy egy évtizede fennálló helyzet több mint egy éves előkészítő munka, több tárgyalás után megoldódni látszik, mert a 2000. decemberében kötött szerződés alapján önkormányzatunkat ért károk (87.800.000.-Ft.) most megtérülnek olyan módon, hogy ezen összeg fejében tehermentes ingatlanok tulajdonjogát szerezzük meg, mely ingatlanokat önkormányzatunk akár értékesíteni, akár egyéb módon hasznosítani, fejleszteni tud.

Az átveendő telkek közül két önálló helyrajzi számú ingatlant érintett a telekalakítás. Korábban 5 ingatlan megosztása volt tervezve, azonban az érvényes Szabályozási terv alapján az 5 ingatlant érintő megoldás költséges volt. Így nagyobb térmértékű ingatlan kerül önkormányzati tulajdonba, de csak két ingatlanon kellett a telekalakítást megvalósítani.

Erre tekintettel, a megosztással kapcsolatos költségek a 2012. decemberi előterjesztésben jelzett 300.000.-Ft-hoz képest 170.000.-Ft-ra csökkentek.

Az építményadó és járuléakai behajtás érdekében az Adóügyi Osztály Ádám Zoltán önálló bírósági végrehajtó útján korábban már megkísérelte a követelés behajtását. A végrehajtó több eljárási cselekményt foganatosított. Erre tekintettel munkájával kapcsolatban indokolt költségek merültek fel. Figyelemmel arra, hogy a követelés végül egyezség alapján kerül behajtásra, a végrehajtó úr a végrehajtói munkadíját csökkentette.

Az előadottak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

1. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a G.D.I. Ingatlanfejlesztő Kft. (Cg. 01-09-693277, székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 22. fsz. 1., képvis.: Zvi Sharafan és dr. Balázs Péter ügyvezetők) valamint a H.C.S. Ingatlanfejlesztő Kft. (Cg. 01-09-693278, székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 22. fsz. 1., képvis.: Zvi Sharafan és dr. Balázs Péter ügyvezetők) ajánlatát, mely szerint Hatvan Város Önkormányzata részére a Hatvanban, 2000. december 21. napján kelt adásvételi szerződés megszegésével okozott 87.800.000.- Ft. azaz Nyolcvanhétmillió-nyolcszázezer forint összegű kárt és azok felszámolása miatti költségeket megtérítik olyan módon, hogy a károk és költségek összege erejéig ingatlanok térítésmentes tulajdonjogát ruházzák át Hatvan Város Önkormányzatára a határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés alapján.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megosztással vegyes adásvételi szerződés aláírására és kéri, hogy gondoskodjon a szerződés és kapcsolódó okiratok földhivatalba történő benyújtásáról.

Határidő: 2013. április 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Jegyzői Iroda útján

2. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy a G.D.I. Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 24.689.619.- Ft. összegű adótartozásának egyezség útján történő rendezése körében, a korábban kezdeményezett végrehajtási eljárások során indokoltan felmerült végrehajtási költségek ügyében tárgyalást folytasson a végrehajtói munkadíj és a végrehajtót terhelő kamarai hozzájárulás vonatkozásában az Ádám és Társa Végrehajtó Irodával (3000 Hatvan, Kossuth tér 18. képvis.: Ádám Zoltán önálló bírósági végrehajtó), és a végrehajtói munkadíj esetében 500.000.- Ft erejéig vele megállapodást kössön. A képviselő-testület a kamarai hozzájárulást 228.222.- Ft összegben elfogadja és a végrehajtói munkadíjjal megfizeti.

A vh. költségek fedezete a Hatvan város 2013. évi költségvetéséről szóló 6/2013. (II. 15.) önkormányzati rendeletben az általános tartalék költséghelyen rendelkezése áll.

Határidő: 2013. május 5.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2013. április 15.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző



MEGOSZTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről:

H.C.S. Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-693278

Székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 22. fsz.1.

Adószáma: 12576324-2-42

Képviselik: dr. Balázs Péter és Zvi Sharafan ügyvezetők együttes cégjegyzési joggal, mint eladó (a továbbiakban: eladó) és

G.D.I. Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-693277

Székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 22. fsz.1.

Adószáma: 12576300-2-42.

Képviselik: dr. Balázs Péter és Zvi Sharafan ügyvezetők együttes cégjegyzési joggal, mint eladó (a továbbiakban: eladó)

másrészről:

Hatvan Város Önkormányzata

Székhelye: 3000. Hatvan, Kossuth tér 2.

KSH statisztikai számjele: 15729394-8411-321-10

Adószáma: 15729394-2-10

Képviseli: Szabó Zsolt polgármester, mint **vevő**, (a továbbiakban: vevő)

között az alábbiak szerint:

Előzmények:

Szerződő felek egyezően adják elő, hogy vevő 2000. évben pályázatot írt ki a tulajdonát képezett volt honvédségi laktanya hasznosítására. A pályázat nyertese a Lowel Kft. lett. A Lowel Kft. vevőkijelölési jogot kötött ki, mellyel utóbb élt, így a már hivatkozott ingatlant a G.D.I. Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság és a H.C.S. Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság vásárolta meg a Hatvanban 2000. december 21. napján kelt adásvételi szerződéssel.

Az adásvételi szerződésben a vevők – azaz jelen szerződés eladói - kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlanokon megközelítőleg 100 apartmant alakítanak ki, vállalták továbbá ipari, kereskedelmi létesítmények megvalósítását is. A G.D.I. Kft. vállalta még, hogy legkésőbb 2002. december 31-ig két darab átlagos alapterületű lakást ad át az eladónak költségmentesen és kiépít 2 km hosszúságú szennyvíz csatornahálózatot. A vevők a szerződésben vállalt kötelezettségeiket azonban nem teljesítették, ezzel az önkormányzatnak kárt okoztak.

Felek a kialakult helyzetről egyeztettek, annak rendezésére egymással megállapodtak. A megállapodása alapján eladók ingatlanokat értékesítenek vevő részére, melyek forgalmi értéke azonos a vevő részére okozott kár mértékével.



Ennek megvalósítása érdekében eladók közül a G.D.I. Kft. megosztatta a tulajdonát képező hatvani 6310/27. hrsz.-ú, 2 ha 2367 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlanát, valamint a H.C.S. Kft. is eljár, és megosztatta a tulajdonát képező hatvani 6311. hrsz.-ú, 29 ha 7562 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlanát.

A megosztás és telekalakítás folytán módosult a 6310/27. hrsz.-ú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan térmértéke, az 8 ha 0294 m² nagyságúra nőtt, míg a hatvani 6311 hrsz.-ú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan térmértéke 23 ha 9635 m² nagyságúra csökkent. A telekalakítást a földhivatal a 800.005-6/2013. számú határozatával engedélyezte, mely határozat 2013. április 2. napján jogerőre emelkedett.

Az előadottak alapján felek a következő adásvételi szerződést kötik:

1.) Eladók közül a **G.D.I. Ingatlanfejlesztő Kft. eladja, vevő pedig megvásárolja** az alábbi ingatlanokat:

- a hatvani 6310/1. hrsz.-ú, 9567 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlant, melynek vételára bruttó 4.000.000.-Ft. azaz bruttó Négymillió forint,
- a hatvani 6310/2. hrsz.-ú 1 ha 1127 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlant, melynek vételára bruttó 4.700.000.-Ft. azaz Négymillió-hétszázezer forint,
- a hatvani 6310/3. hrsz.-ú, 3020 m² nagyságú, út megjelölésű belterületi ingatlant, melynek vételára bruttó 800.000.-Ft, azaz Nyolcszázezer forint,
- a hatvani 6310/5. hrsz.-ú, 540 m² nagyságú, út megjelölésű ingatlant, melynek vételára bruttó 100.000.-Ft, azaz Egyszázezer forint,
- a hatvani 6310/8. hrsz.-ú, 8425 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlant, melynek vételára bruttó 3.600.000.-Ft., azaz Hárommillió-hatszázézer forint,
- a hatvani 6310/10. hrsz.-ú, 5928 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű, ingatlant, melynek vételára bruttó 2.500.000.-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint,
- a hatvani 6310/11. hrsz.-ú, 5246 m² nagyságú, út megjelölésű ingatlant, melynek vételára bruttó 1.300.000.-Ft, azaz Egymillió-háromszázézer forint,
- a hatvani 6310/25. hrsz.-ú, 4 ha 891 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű ingatlant, melynek vételára bruttó 28.300.000.-Ft. azaz Huszonnyolcmillió-háromszázézer forint,
- a hatvani 6310/26. hrsz.-ú, 1948 m² nagyságú, út megjelölésű belterületi ingatlant, melynek vételára bruttó 500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint.
- a hatvani 6310/27. hrsz.-ú, beépítetlen terület megjelölésű, a megosztás előtt 2 ha 2367 m² nagyságú ingatlanából 2203m² nagyságú területrészt, melynek vételára bruttó 600.000.-Ft, azaz Hatszázezer forint.

A G.D.I. Kft. eladót tehát mindösszesen bruttó **46.400.000.-Ft.** azaz Negyvenhatmillió-négyszázézer forint illet meg.

2.) Eladók közül a **H.C.S. Ingatlanfejlesztő Kft. eladja, vevő pedig megvásárolja** a hatvani 6311 hrsz.-ú, 29 ha 7562 m² nagyságú ingatlanból 7 ha 8090 m² nagyságú területrészt melynek vételára bruttó **41.400.000.-Ft.**, azaz Negyvenegymillió-négyszázézer forint. E teljes összeg a H.C.S. Kft.-t illeti meg.

Eladókat együttesen. 87.800.000.-Ft. azaz Nyolcvanhétmillió-nyolcszázezer forint illeti meg vételár jogcímén, vevő ezen összeg megfizetésre köteles.



3.) Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri, s az ingatlanokat jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladók a vétel tárgyának hibátlanóságáért szavatossággal tartoznak.

4.) Szerződő felek előadják, hogy az eladó gazdasági társaságok az ingatlanokon a Hatvanban, 2000. december 21. napján kelt adásvételi szerződésben vállalt ingatlanfejlesztéseket nem valósították meg, így a vevőnek a fejlesztések elmaradásából a következő kárai keletkeztek:

- két, önkormányzat tulajdonába ígért lakás forgalmi értéke: 33.600.000.-Ft.
- 2 km. hosszú szennyvíz csatorna megépítése D75-ös nyomóvezetékkel és egy átemelő megépítése: 24.680.000.-Ft.,
- a két lakás bérbeadása esetén elérhető bérleti díj mértéke: 4.448.480.-Ft. és ennek késedelmi kamata: 578.319.-Ft.,
- az ingatlan előtt a zöld terület kaszálása, melyet vevő végeztetett el, saját költségén: 124.800.-Ft.,
- a megépítendő lakásokban lakók után önkormányzatunk átengedett SZJA bevételtől esett el: becsült értéke. 6.988.401.-Ft.,
- a jelen adásvételi jogügylettel megszerzendő ingatlanok területe elgazosodott, elbozótosodott, ennek rendbetételére kb. 17.380.000.-Ft. összegű költség fog felmerülni.

Összességében vevő kára: 87.800.000.-Ft, azaz Nyolcvanhétmillió-nyolcszázezer forint. Eladók e kárért való felelősségüket e szerződés aláírásával elismerik.

4.) A vételár megfizetése és a kárigény kielégítése érdekében felek a következőkben állapodnak meg:

felek a Polgári törvénykönyv 296.§-a alapján az egymással szemben fennálló követeléseiket beszámítják, így **eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlanok vételárát megfizetettnek tekintik, míg vevő nyilatkozza, hogy az őt ért károkkal kapcsolatos, e pontban részletesen megjelölt igényeit kielégítettnek tekinti.**

A beszámítás után felek nyilatkozzák, hogy a Hatvanban 2000. december 21. napján kelt szerződésből eredő igényeiket e szerződéssel elszámolták, a szerződésből eredően semminemű további igényük nincs.

5.) Felek közösen kérik a Földhivatalt, egyben e szerződéssel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásokat adják ahhoz, hogy az előzményi részben már hivatkozott jogerős telekalakítási engedély és változási vázrajz alapján a Földhivatal a hatvani **6310/27. hrsz.-ú**, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan **térmértékét** a jelenlegi 2 ha 2367 m² nagyságúról 8 ha 294 m² nagyságúra **megnövelni** szíveskedjék, míg a hatvani **6311. hrsz.-ú**, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan **térmértékét** a jelenlegi 29 ha 7562 m² nagyságúról 23 ha 9635 m² nagyságúra **csökkenti** szíveskedjék telekalakítás és vétel jogcímén.

6.) Figyelemmel a 4.) pontban foglalt rendelkezésekre eladók e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Földhivatal a vevő részére vétel jogcímén a tulajdonjogot bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba az alábbiak szerint:

- a hatvani 6310/1. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/2. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/3. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,



- a hatvani 6310/5. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/8. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/10. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/11. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/25. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a hatvani 6310/26. hrsz.-ú ingatlan tekintetében 1/1 arányban,
- a telekhatár-rendezeit követően kialakuló hatvani 6310/27. hrsz.-ú 8 ha 294 m² nagyságú, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlan tekintetében 1/1 arányban.

7.) Eladók kijelentik, hogy az átruházott ingatlanok nem tehermentesek. A hatvani 6310/1. hrsz.-ú, a hatvani 6310/2. hrsz.-ú, a hatvani 6310/3. hrsz.-ú, a hatvani 6310/5. hrsz.-ú, a hatvani 6310/8. hrsz.-ú, a hatvani 6310/10. hrsz.-ú, ingatlanokat terheli a tulajdoni lap teherlapi részén 7.230.155.-Ft. összegű adótartozás biztosítására bejegyzett végrehajtási jog melynek jogosultja a vevő, valamint III/7. sorszám alatt bejegyzett végrehajtási jog 11.301.352.-Ft. összegű adótartozás biztosítására, melynek jogosultja ugyancsak a vevő.

A hatvani 6310/11. hrsz.-ú, a hatvani 6310/25. hrsz.-ú, a hatvani 6310/26. hrsz.-ú, a hatvani 6310/27. hrsz.-ú, ingatlanokat terheli a tulajdoni lap teherlapi részén 7.230.155.-Ft. összegű adótartozás biztosítására bejegyzett végrehajtási jog melynek jogosultja a vevő. E terheken túlmenően az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Felek rögzítik, hogy az e pontban részletesen megjelölt adótartozások rendezése tekintetében külön okiratba foglaltan megállapodtak, e megállapodás alapján a végrehajtási jogokat a Földhivatal törölni fogja, azaz vevő az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokat tehermentesen szerzi meg.

Felek rögzítik továbbá, hogy a hatvani 6311. hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának teherlapi részében III/6. sorszám alatt bejegyzésre került vezetékjog, melynek jogosultja a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. 1031 Budapest, Anikó u.4.

Az ingatlan tulajdonosa a H.C.S. Ingatlanfejlesztő Kft. kéri a Földhivatalt, hogy a telekalakítás átvezetése után a vezetékjogot az immár új térmértékű ingatlan teherlapjára visszajegyezni szíveskedjék.

8.) Vevő a mai napon lép az ingatlanok birtokába, és mint tulajdonos ettől az időponttól húzza azok hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

7.) Szerződő felek Magyarországon nyilvántartott jogi személyek, a jelen jogügylet megkötését és érvényességét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.

8.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

9.) Az illeték kiszabása kapcsán vevő kijelenti, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5.§ (1) b.) pontja alapján személyes illetékmentes. Nyilatkozza továbbá, hogy a megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetőleg eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.



10.) Felek megbízzák Kövérné dr. Tóth Melinda egyéni ügyvédet (3000-Hatvan, Eötvös u. 1.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásbeli képviseletükkel.

A szerződő felek jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, saját kezűleg írták alá.

Hatvan Város polgármesterének képviseleti jogosultságát Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2013. (IV. 25.) sz. határozata biztosítja. A határozat a szerződés elválaszthatatlan melléklete. Jelen szerződés mellékletét képezi tovább eladók cégek kivonata és törvényes képviselőik aláírási címpéldánya/aláírás mintája.

Hatvan, 2013. április ____

G.D.I. Ingatlanfejlesztő Kft.
Eladó

H.C.S. Ingatlanfejlesztő Kft.
eladó

Hatvan Város Önkormányzata
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Hatvan, 2013. április _____

Kövérné dr. Tóth Melinda
ügyvéd



Nyilatkozat
pénzügyi forrás rendelkezésre állásáról

Alulírott, Bánkutiné Katona Mária gazdálkodási irodavezető nyilatkozom, hogy az *Ádám és Társa Végrehajtó Iroda felé megfizetendő* végrehajtói munkadíjra 500.000,- Ft erejéig, valamint 228.222,- Ft, a végrehajtót terhelő kamarai díjra a pénzügyi forrás Hatvan város 2013. évi költségvetéséről szóló 6/2013. (II. 15.) önkormányzati rendeletben az *általános tartalék terhére* rendelkezésre áll.

Hatvan, 2013. április 19.

.....
gazdálkodási irodavezető

