

Ügyiratszám: 601/2008. A 2008. június 12.-i képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének melléklete	Ügyintéző:	Szabó Mária vagyongazdálkodási ügyintéző
	Ellenőrizte:	 (Jegyző/aljegyző kézjegye)
	Megtárgyalja: (bizottságok megnevezése)	Pénzügyi, Gazdasági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

a Gábor Áron u. 32. szám alatti ingatlan visszavásárlásáról

Tisztelt Képviselőtestület!
Tisztelt Bizottság!

Az I. F. K. 2001. Kft. 2002. július 9-én vásárolta meg az önkormányzattól a Hajdúszoboszló, Gábor Áron u. 32. szám alatti 2497/2 hrsz-ú, 7094 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

Az önkormányzat a telket beépítési kötelezettséggel, valamint ennek biztosítására visszavásárlási joggal értékesítette bruttó 70.000.000,-Ft eladási áron. A beépítési kötelezettség 2008. július 09. napon jár le.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 55/2008/(III.27.) Kt. határozatában hozzájárult ahhoz, hogy az önkormányzat – tekintettel arra, hogy a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tett eleget – élve visszavásárlási jogával, vegye vissza a területet.

A döntésnek megfelelően a hivatal megtette a szükséges lépéseket az ingatlan tulajdonosa és a Földhivatal felé.

A hivatal levelére az I.F.K. 2001 Kft. az alábbiakat reagálta:

- Véleményük szerint a döntés tévesen hivatkozik a vételárra, tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés nem Ft/m² egységárat, hanem egy konkrét összeget határoz meg. Az ingatlan területe ugyan csökkent, de ezt az önkormányzat által előírt építési szabályzat alapján szükségszerű volt a tulajdonosnak végrehajtani. Ez az ingatlan forgalmi értékét nem csökkentette, tehát nem indokolt a négyzetméterenkénti vételár meghatározása.
- A területrendezés 2004. 01. 26-i dátummal került ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ami azt jelenti, hogy ezen időpontig a tulajdonosnak nem állt módjában a területre vonatkozó koncepció és tervek elkészítése, illetve a tervek

alapján a megkért építési engedély végrehajtása. Álláspontja szerint a beépítési kötelezettsége a területrendezés bejegyzését követő 5 év, melynek lejáratára 2009. 01. 26. Az ezt követő egy év a visszavásárlási jogra nyitva álló határidő, melynek lejáratára 2010. 01. 26.

- Amennyiben nem jut egyezségre az önkormányzattal, akkor a visszavásárlási jog érvénytelenítése iránt bírósági eljárást kezdeményez, amelyben kéri az eljárás lezártaig az ingatlanra történő perfeljegyzés tényének bejegyzését, és a felajánlott visszavásárlási összeg letétbe helyezését, a jogerős bírósági ítélet végrehajtásának biztosítására.

Természetesen a hivatal szakemberei egyeztetést kezdeményeztek az ingatlan tulajdonosával, aki előadta, hogy nem kíván pereskedni az önkormányzattal, és az ingatlant mindenképpen be szeretné építeni a korábbi terveknek megfelelően. Ezen terv kivitelezéséhez kéri az önkormányzat segítségét. Két megoldási javaslatot nyújtott be:

1./ Továbbra is igényt tart a 2497/2 hrsz. alatti területre, és azt a korábbi terveknek megfelelően be kívánja építeni. Figyelemmel a telekmegosztások miatti csúszásra, kéri hogy a beruházás terveztetésére, engedélyeztetésére és kivitelezésére 3 év halasztást engedélyezzen az önkormányzat, amely időpont 2011. december 31. napig tartana. Amennyiben ezen engedélyt megkapja, úgy bruttó 10 millió forintot fizet meg az önkormányzat részére.

2./ Amennyiben a területet felszabadítják a beépítési kötelezettség alól, ebben az esetben 15 millió forint összeg befizetését vállalja az önkormányzat részére, amely megállapodás eredményeként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törlésre kerül.

A tulajdonos továbbra sem tudja elfogadni a visszavásárlási jog érvényesítését sem az önkormányzat által megjelölt összegben, sem a szerződésben megjelölt 70 millió forintos összegben.

A hivatal véleménye szerint az érvényben lévő jogszabályok szerint a beépítési kötelezettség és a hozzá kapcsolódó visszavásárlási jog hosszabbítására nincs lehetőség.

Tekintettel arra, hogy mindkét félnek az az elsődleges célja, hogy az ingatlan beépítésre kerüljön, ezért a hivatal egy köztes megoldást javasol. Az önkormányzat hozzájárul a beépítési kötelezettség teljesítésének 2011. december 31. napig történő halasztásához, azonban ezen időszakig vételi jogra (opcióra) vonatkozó megállapodást kíván kötni a tulajdonossal. A szerződésben meghatározásra kerül, hogy ha a tulajdonos 2011. december 31. napig nem építi be a területet, akkor az önkormányzat a 6038 m² nagyságú területet bruttó 70 millió forint vételáron jogosult megvásárolni. Amennyiben a lejárat határidőig a tulajdonos nem teljesíti beépítési kötelezettségét és értékesíteni kívánja az

ingatlant, akkor a vételi jog jogosultja előtt megnyílik a jog gyakorlásának lehetősége.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a 2002. évben, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár nem volt ÁFA köteles. Azóta az adótörvény változása következtében az ingatlan értékesítését 20 % ÁFA terheli, amely kiadást az önkormányzatnak kell biztosítania.

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselőtestülete hozzájárul a hajdúszoboszlói 2497/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettség teljesítésének 2011. december 31. napig történő halasztásához, azonban ezen időszakig vételi jogra (opcióra) vonatkozó megállapodást kíván kötni a tulajdonossal. A szerződésben meghatározásra kerül, hogy ha a tulajdonos 2011. december 31. napig nem építi be a területet, akkor az önkormányzat a 6038 m² nagyságú területet bruttó 70 millió forint vételáron jogosult megvásárolni. Amennyiben a lejárat határideőig a tulajdonos nem teljesíti beépítési kötelezettségét és értékesíteni kívánja az ingatlant, akkor az opció jogosultja előtt megnyílik a visszavásárlási jog gyakorlásának lehetősége.

A megállapodás aláírásával egyidejűleg az ingatlan tulajdonosa vállalja az önkormányzat részére bruttó 10 millió forint összeg megfizetését.

A Képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges okirat aláírására.

Amennyiben az I.F.K. 2001. Kft. ezen határozatban foglaltakat nem fogadja el, akkor a Képviselőtestület továbbra is az 55/2008. (III.27.) Képviselőtestületi határozatot tartja érvényben.

Határidő: 2008. szeptember 30.

Felelős: jegyző

Hajdúszoboszló, 2008. június 2.

Lőrincz László
irodavezető főkönyvelő