

| <i>Előterjesztő:</i> | |
|---|---|
| | Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| Tárgy: | Az Apolló-tömbre vonatkozó beépítési kötelezettség határidejének módosítása |
| Iktatószám: | 66131//2010 |
| Ügyintéző: | Ozsvárt Veronika |
| Melléklet: | <u>193/2006.(VIII.10.) Ö.h. (2.sz.melléklet)</u> <u>280/2007.(XII.20.) Ö.h. (3.sz.melléklet)</u> <u>Szabályozási terv (1.sz.melléklet)</u> <u>154/2009. (VII.3.) Ö.h. (4.sz.melléklet)</u> |
| Feladatot jelent: | Racsmány Gyula László Kósa Lajos |
| Véleményező bizottság: | Közgyűlés Városfejlesztési Bizottság Pénzügyi Bizottság Tulajdonosi Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2010. május 18. |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Dr. Reisz Zsuzsanna |

Tisztelt Közgyűlés!

DMJV Önkormányzata az Apolló-tömb rehabilitáció megvalósítása érdekében két ütemben értékesített ingatlanokat a Piac utca és a Miklós utca felől.

1.) I. Ütem

DMJV Önkormányzata nyilvános pályázat útján a 193/2006.(VIII.10.) Ö.h. határozatában foglaltaknak megfelelően értékesítette a Cívis Ház Ingatlan Beruházó és Szolgáltató Kft. (továbbiakban:Cívis Ház Kft.) részére a 2006. október 17. napján kelt adásvételi szerződés alapján az alábbi ingatlanokat:

- a 9163 hrsz-ú, **Piac u. 59. szám** alatti „lakóház” megnevezésű, 2069 m2 nagyságú ingatlan 542/2069-ed tulajdoni hányadát,
- a 9164 hrsz-ú, **Piac u. 61. szám** alatti „lakóház” megnevezésű, 1211 m2 nagyságú ingatlan 641/1211 arányú beépítetlen területét, valamint a 9164/A/19-20-21-22-23 hrsz-ú társasházi albetéteket,
- a 9169 hrsz-ú, **Miklós u. 5. szám** alatti „lakóház udvar” megnevezésű ingatlan 701/741-ed tulajdoni részét.

Az adásvételi szerződés 12./ pontja értelmében a *Vevő vállalta, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő egy éven belül az adásvétel tárgyát képező ingatlanok beépítésére építési engedélyezési terveket készített, azt benyújtja az I. fokú építési hatósághoz és az építési engedély végrehajthatóvá válását követő 2 éven belül a beépítést végrehajtja. A beépítési kötelezettség nem, vagy nem határidőben való teljesítése esetén évi 30 millió forint kötbért köteles fizetni.* Amennyiben az ingatlanokat a pályázat céljából továbbértékesíti, úgy fenti beépítési kötelezettség és annak biztosítékaul szolgáló kötbér fizetési kötelezettség átszáll a mindenkori tulajdonosra.

A Cívis Ház Kft. a fenti ingatlanokat tovább értékesítette az Épszer Innobau Ingatlanforgalmazó, Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Épszer Kft.) részére a 2006. október 26. napján kelt adásvételi szerződés alapján.

2.) II. Ütem

DMJV Önkormányzata a 280/2007. (XII.20.) Ö.h. határozatában foglaltaknak megfelelően értékesítette az Épszer Kft. részére a 2007. december 20. napján kelt adásvételi szerződés alapján az alábbi ingatlanokat:

- a 9165 hrsz-ú, **Piac u. 63. szám** alatti „lakóház udvar” megnevezésű ingatlan 160/890 arányú tulajdoni hányadát,
- a 9171 hrsz-ú, **Miklós u. 9. szám** alatti „lakóház udvar” megnevezésű ingatlant,
- a 9172 hrsz-ú, **Miklós u. 11. szám** alatti „lakóház udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 324/863 arányú tulajdoni hányadát,
- a 9173 hrsz-ú, **Miklós u. 13. szám** alatti „lakóház udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 9173/A/1 hrsz-ú társasházi albetétjét.

Az adásvételi szerződésben *Vevő vállalta, hogy a pályázati kiírásnak és az általa benyújtott pályázatban foglaltaknak megfelelően a megvásárolt területet az adásvételi szerződés megkötésétől számított 2 éven belül beépíti.* Amennyiben a Vevő az általa vállalt beruházást nem valósítja meg, úgy Eladó egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni azzal, hogy a pályázati biztosíték összege az Eladót illeti meg.

A beépítési kötelezettség határidejének letelte előtt, azaz 2009. december 20. előtt az Épszer Kft. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az Apolló-tömb kivitelezésére vonatkozó beépítési kötelezettség határidejének módosítását kérje, tekintettel arra, hogy a Miklós utca felőli kivitelezés tervei módosításra kerültek, melyek engedélyezési eljárása miatt a beépítési kötelezettség határidejét nem tudják tartani.

DMJV Önkormányzata a 154/2009. (VII.3.) Ö.h. határozatával úgy módosította az Apolló-tömb beépítési határidejét, hogy a beépítési kötelezettség a teljes területre vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedésének napjától számított 2 éven belül esedékes.

Az adásvételi szerződések tárgyát képező ingatlanok beépítésére vonatkozó terveket az Épszer Kft. elkészítette és benyújtotta engedélyezésre az I.fokú építési hatósághoz. A Piac utca 57-61. szám alatti ingatlanok vonatkozásában az 51079/9/2008. számon kiadott építési engedély 2008. május 27. napján vált jogerőssé és végrehajthatóvá. A Miklós u. 5-13. szám alatti ingatlanok vonatkozásában a 24231/16/2008. számon kiadott építési engedély 2008. május 5. napján vált jogerőssé és végrehajthatóvá. A Miklós utcai ingatlanokra vonatkozóan az építési engedély módosításra került azonban a 118720/30/2009. számon kiadott módosított építési engedély még nem vált jogerőssé, tekintettel arra, hogy a szomszédok fellebbezéssel éltek a határozat ellen és az Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal az I. fokú építés hatóság módosítást engedélyező határozatát megsemmisítette, valamint új eljárás lefolytatását rendelte el.

Tekintettel arra, hogy az Apolló-tömb tervezett komplex rehabilitációja - figyelemmel az építőipart is érintő gazdasági válságra, valamint az engedélyezési eljárás elhúzódására - nem valósulhat meg a szerződésben foglalt időpontra, a Cívis Ház Kft. és az Épszer Kft. is kérte az adásvételi szerződésekben kikötött beépítési kötelezettség határidejének módosítását.

A fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy DMJV Önkormányzata és a Cívis Ház Kft. között valamint DMJV Önkormányzata és az Épszer Kft. között létrejött adásvételi szerződések kerüljenek módosításra oly módon, hogy az Apolló-tömb megvalósítására vonatkozó beruházás befejezésének határideje 2011. december 31. napja legyen. Amennyiben a beruházás befejezése nem valósul meg határidőben, úgy a Cívis Ház Kft. évi 30.000.000,-Ft kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak, valamint az Önkormányzat egyoldalú nyilatkozattal jogosult ez Épszer Kft.-vel kötött adásvételi szerződéstől elállni azzal, hogy a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg.

Így az adásvételi szerződésekben szereplő beépítési kötelezettségek határideje megegyezne és az Apolló-tömb megvalósításának határideje egységessé válna.

Fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 25/1997. /VI.20./ Kr. rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 193/2006. (VIII.10.) Ö.h-ban, a 280/2007.(XII.20.) Ö.h-ban, valamint a 154/2009.(VII.3.) Ö.h-ban foglaltakra

1./ módosítja DMJV Önkormányzata és a Cívis Ház Ingatlan Beruházó és Szolgáltató Kft. között 2006. október 17. napján, valamint DMJV Önkormányzata és az Épszer Innobau Kft. között 2007. december 20. napján létrejött adásvételi szerződéseket oly módon, hogy az Apolló-tömb megvalósítására vonatkozó beruházás befejezésének határideje 2011. december 31. napja. Amennyiben a beruházás befejezése nem valósul meg határidőben, úgy a Cívis Ház Kft. évi 30.000.000,-Ft kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak, valamint az Önkormányzat egyoldalú nyilatkozattal jogosult ez Épszer Innobau Kft.-vel kötött adásvételi szerződéstől elállni azzal, hogy a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg.

2./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét az adásvételi szerződések módosításának előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert a szerződések módosításának aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az adásvételi szerződések módosításának előkészítéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője
az adásvételi szerződések módosítás aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2010. május 17.

/:Racsmány Gyula:/
Vagyongkezelési Osztály
vezetője