



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. szeptember 12-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg, Mártírok útja 50. sz. alatti 3242 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződésének módosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Szabó Nóra *szabó nóra*
vagyongazdálkodási szakreferens

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita *Takács*

**Törvényességi és tartalmi, formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály
dr. Sente Klaudia *Sente*

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: közgyűlés) 2018. október 18-i ülésén hozott ZMJVK 169/2018. (X.18.) határozatával döntött a Zalaegerszeg, Mártírok útja 50. szám alatti, 3242 hrsz.-ú, 797 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan nyilvános eladási pályázat kiírásával történő értékesítéséről. A közgyűlés által elfogadott pályázati feltételeknek megfelelő felhívásra egyetlen érvényes pályázat érkezett a Szőke & Társa Kft.-től (Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 52., Cégjegyzékszám: Cg-20-09-065878). A Szőke & Társa Kft. és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: ZMJV Önkormányzat) között 2018. december 6. napon adásvételi szerződés került aláírásra. Az adásvételi szerződés 21. pontja szerint az eladó beépítési kötelezettséget írt elő a vevő részére, továbbá meghatározta az építési engedély megszerzésének, a beépítés kezdésének és befejezésének határidejét. A határidők nem teljesítésére ZMJV önkormányzata visszavásárlási jogot, illetve kötbért kötött ki.

A Zalaegerszeg 3242 hrsz.-ú ingatlan a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján 2020. február 18. napon került a Szőke & Társa Kft. tulajdonába. A felek a szerződés rendelkezéseit 1. alkalommal 2020. január 22-én, 2. alkalommal 2020. június 22-én, 3. alkalommal 2021. június 11. napján módosították.

A Szőke & Társa Kft. 2024. június 7. napon írásban jelezte (1. sz. melléklet) ZMJV Önkormányzatának, hogy elsődleges célja egy olyan épület megépítése, amely a mai kor elvárásainak megfelel. Ebből fakadóan az egész épületet újraterveztették, valamint közben megállapodtak a generálkivitelezővel is. Az új épület 2024. június 18. napon megkapta az építési engedélyt. A tényleges építés az engedély megszerzését követően megindul.

A leírt körülmények miatt a Szőke & Társa Kft. kérte az általuk nem vitatott, elismert összegű késedelmi kötbér egy összegben a kötbérfizetési időszak lejárta után történő megfizetésének engedélyezését, továbbá kérte a meghiúsulás időpontját 2026. december 31. napra módosítani.

ZMJV Önkormányzatának továbbiakban is célja a városképi szempontok érvényesítése, a belvárosi környezethez illeszkedő beépítés. Az önkormányzat számára a Szőke & Társa Kft. fentiekben részletezett kérései nem járnak hátránnyal.

A Szőke & Társa Kft. kérelmének támogatása esetén a beépítési kötelezettség feltételei az alábbiak szerint alakulnának:

	3. számú módosítás szerinti szerződéses feltételek	<i>Módosított szerződéses feltétel</i>
Beépítés befejezési határidejének elmulasztása esetén	2024. június 6.	
Késedelmi kötbér	12 hónapig havi 596.667,- Ft, (összesen maximum 7.160.000,- Ft)	<i>A 12 havi késedelmi kötbér összegének (7.160.000,- Ft) egy összegben, 2025. június 6. napjáig történő megfizetése.</i>
Meghiúsulási kötbér (a beruházás meghiúsultnak tekintendő)	adásvételi szerződés megkötésétől számított 78 hónap letelte után (2025. június 6.) 10.740.000,- Ft	<i>A beruházást meghiúsultnak tekintik a felek 2026. december 31. napján. A használatbavételi engedély véglegessé válását köteles a</i>

		<p><i>Szőke & Társa Kft. legkésőbb 2026. december 31. napjáig bemutatni ZMJV Önkormányzatának. Amennyiben 2026. december 31. napjáig hitelt érdemlően nem mutatja be a Kft. a használatbavételi engedély véglegessé válását, köteles 2027. január 1. napján egy összegben, 10.740.000,- Ft-ot meghiúsulási kötbér jogcímén átutalással megfizetni az önkormányzatnak.</i></p>
--	--	---

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy ZMJV Önkormányzata és a Szőke & Társa Kft. között 2018. december 6. napon kötött adásvételi szerződés 4. számú módosítását támogatni szíveskedjen.

Az előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták, és az alábbi határozatokat hozták:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 105/2024. (IX.02.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Műszaki Bizottság 87/2024. (IX.03.) határozata

A bizottság az előterjesztést – egyhangúlag, 12 igen szavazattal - támogatta.

Gazdasági Bizottság 99/2024. (IX.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a Zalaegerszeg, Mártírok útja 50. szám alatti, 3242 hrsz.-ú, 797 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan érintően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Szőke & Társa Kft. között 2018. december 6. napon kötött adásvételi szerződés 2021. június 11. napján módosított 21. pontjában foglaltak módosításra kerüljenek az alábbiak szerint:

A Szőke & Társa Kft. köteles 7.160.000,- Ft-ot késedelmi kötbér jogcímén egy összegben, 2025. június 6. napjáig átutalással megfizetni Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

A felek a beruházást meghiúsultnak tekintik 2026. december 31. napján. A használatbavételi engedély véglegessé válását köteles a Szőke & Társa Kft. legkésőbb 2026. december 31. napjáig bemutatni Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának. Amennyiben 2026. december 31. napjáig hitelt érdemlően nem mutatja be a Szőke & Társa Kft. a használatbavételi engedély véglegessé válását, köteles 2027. január 1. napján egy összegben, 10.740.000,- Ft-ot meghiúsulási kötbér jogcímén átutalással megfizetni az önkormányzatnak.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés 4. számú módosításának aláírására.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. szeptember 6.

Balaicz Zoltán
polgármester



Tisztel: Balaicz Zoltán Polgármester Úr!

Fábián László

1/2024 JÚN 07.

Unkai Önk.

Zalaegerszeg Megye Jogú Város Önkormányzata és a Szőke & Társa Kft. között 2018 december 6. án kötött ingatlan adásvételi szerződés ügyével keresem Önt.

Az ingatlan adásvételi szerződés a Zalaegerszeg 3242 HRSZ. ú (természetben: 8900, Zalaegerszeg Mártírok útja 50.) ingatlant érinti.

2024. május 14.-ei keltezéssel kaptunk egy levelet miszerint 2024. június 6. amennyiben nem tudjuk bemutatni a használatba vételi engedélyt abban esetben kötbérfizetési (12 hónapig havi 596.667,-Ft) kötelezettségünk keletkezik. Ezt a fizetési kötelezettséget elismerjük. A kötbér megfizetését a kötbérfizetési időszak lejárta után egy összegben szeretnénk kiegyenlíteni. Ezen kérésünket engedélyezni szíveskedjék.

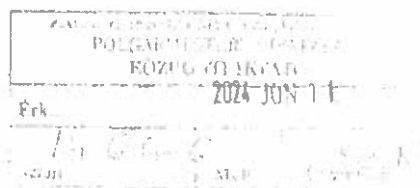
Elsődleges célunk, hogy egy olyan épületet tudjunk megépíteni, ami a mai kor elvárásainak megfelel. Ebből fakadóan az egész épületet újra terveztettük, valamint közben sikerült megállapodni a generál kivitelezővel is. Az új épület építési engedélyezése folyamatban van, az előzetes egyeztetések lezajlottak, várjuk a végleges építési engedélyt. Ezen engedély megszerzése után el is indul maga az építkezés.

Ezen körülmények fényében tisztelettel kérnénk, hogy a meghiúsulás időpontját a beruházás biztonságos kivitelezése miatt 2026. december 31. módosítani szíveskedjék.

Kedvező elbírálás reményében!

Tisztelettel:

Szőke & Társa Kft.
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 50.
Közvetlen eladó: 06-91-200-200
Közvetlen vevő: 06-91-200-200
E-mail: info@szokekt.hu



Szőke István

ügyvezető

Szőke & Társa Kft.