

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2020. augusztus 13-án

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Caadex Kft. 1520/26 hrsz ingatlan beépítési kötelezettsége

Iktatószám: 12.319 - 4 /2020.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet III/C. 6. pont

Meghívót és a határozatot kapja:

Caadex Kft. Szanyi Gábor ügyvezető gabor@caadex.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyrét utcában található 1520/26 hrsz-ú 4 hektár 9376 m² nagyságú ingatlan (1. sz. melléklet) vételére a 2018 márciusában tartott licit eljárás során a Caadex Kft. nyert jogosultságot.

A Kft. a 2018. június 8-án kelt adásvételi szerződéssel bruttó 7.399.487,- Ft vételáron megvásárolta az ingatlant, melynek birtokba adására 2018. július 12-én került sor.

A licit során tett nyilatkozatban, illetve az adásvételi szerződésben vevő vállalta, hogy:

- a birtokbaadás-birtokbavételt követő 90 napon belül az építési engedélyezési tervdokumentációt engedélyezésre benyújtja, majd
- ezen engedély alapján – az ezt követő 90 napon belül – a kiviteli tervdokumentációt is elkészítteti, továbbá, hogy
- a birtokbavételt követő 24 hónapon belül (azaz **2020.július 12-ig**) gazdasági tevékenységet folytató telephely céljára beépíti az ingatlant, azzal, hogy **vevő írásbeli kérésére eladó egyszeri, legfeljebb 12 hónapos határidő hosszabbítást engedélyez.**

A beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat **2023. június 8-ig visszavásárlási jogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetett be az ingatlanra.**

A Kft. ügyvezetőjének kérésére (2. sz. melléklet) a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) módosításra került az építménymagasságra vonatkozó előírás, mely módosítás 2019 májusában lett jogerős. Ezzel a tervezés és építés zavartalanul megindulhatott.

A cégvezető tájékoztatása szerint az építési engedély iránti kérelmet 2018 júliusában nyújtották be, melynek eredményeként 2019. november 22-én került kiadásra az építési engedély, majd 2020. február 10-én készült el a kiviteli dokumentáció és 2020. május 28-án kezdődött meg az építkezés.

2020. július 2-án kelt levelében az ügyvezető arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az építési munkálatok és a helyszín földmunkái megkezdődtek és folyamatban vannak. Mivel a Covid-19 helyzet csúsztatta a tervezett 2020 év eleji kezdésüket, valamint az önkormányzat által ígért közművek sem készültek még el, ezért a projekt jelentős hátrányt szenvedett. **Ezért kérte a beépítés határidejének meghosszabbítását 2021. december 31-ig.**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan közmű-ellátásáról – illetve arról, hogy a Nagyrét utca rendezése (közműellátás, infrastruktúra, útépítés, közvilágítás) a 2014-2020-as EU ciklusra elsődleges gazdaságfejlesztési célként szerepel – a licit során a pályázó tájékoztatást kapott, melyet tudomásul vett. A Nagyrét utca közművesítése folyamatban van, várhatóan ebben az évben elkészül.

Támogatom az építés befejezésére vonatkozó határidőnek a kérelemben szereplő **2021. december 31-re** történő meghosszabbítását – a tulajdoni lapra bejegyzett határidők

változatlanul hagyása mellett. Egyidejűleg ezzel összhangban javaslom az adásvételi szerződésben a beépítési kötelezettség teljesítésére vonatkozó „egyszeri legfeljebb 12 hónapos határidő hosszabbítás” szövegrész módosítását „egyszeri legfeljebb **18 hónapos** határidő hosszabbítás”-ra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevételével mellett vitassa meg az előterjesztést és döntsön a beépítési kötelezettséggel kapcsolatos határidő meghosszabbításáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a Caadex Kft. 1520/26 hrsz-ú ingatlan beépítési kötelezettségére vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Caadex Kft-vel 2018. június 8-án kötött adásvételi szerződés 3. pontjában a beépítési kötelezettség teljesítésére vonatkozó „egyszeri legfeljebb 12 hónapos határidő hosszabbítás” szövegrészt „egyszeri legfeljebb **18 hónapos** határidő hosszabbítás” szövegrészre módosítja.
2. A Képviselő-testület a Caadex Kft. tulajdonában álló 1520/26 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában előírt határidőket az alábbiak szerint állapítja meg:
 - A tulajdonosnak **2021. december 31-ig be kell építenie** az ingatlant.
3. Az alábbi határidők változatlanok maradnak:
 - A tulajdoni lapra III/3. sorszám alatt bejegyzett „visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására” határideje változatlanul **2023. június 8.**
 - A tulajdoni lapra III/4. sorszám alatt bejegyzett „elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására” változatlanul fennmarad.
4. A meghosszabbításból eredő költségek a kérelmező ingatlantulajdonost terhelik.

A Képviselő-testület utasítja a címzetes főjegyzőt, hogy tájékoztassa az ingatlantulajdonost a döntésről. Felhatalmazza a polgármestert a beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbítására vonatkozó megállapodás aláírására.

Határidő: 2020. szeptember 15.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2020. augusztus 10.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



2. sz. melléklet



CAAD EX KFT

H 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/a

Tárgy: 12.319/2020 számú levelükre válaszunk.

KÖZMŰKÉZŐ ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Pénzügyi Iroda	
rk: dátum: 2020. júl. 07.	szám: 13759
rk: dátum:	szám: 12.319-2
Mell: 2020. júl. 07.	Üi: Lippai

Tisztelt Polics József Polgármester Úr!

Köszönöm emlékeztető levelét, melyre az alábbiak szerint válaszolnék.

Az építési munkálatok és a helyszín fölmunkái megkezdődtek és folyamatban vannak, mivel sajnos a COVID -19 helyzet csúsztatta a tervezett 2020 év eleji kezdésünket, valamint az Önkormányzat által ígért közművek sem készültek el, ezért a projekt jelentős hátrányt szenvedett. Tudomásom szerint a Covid-19 miatt eleve minden szerződés 3 hónappal meghosszabbításra kerül.

A közművek és a megközelítéshez szükséges utak hiánya jelentős hátrányt jelent.

Jelenleg kérjük a **megállapodásunk meghosszabbítását 2021. 12. 31-ig.**

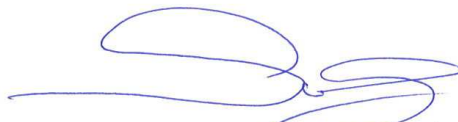
Ezt abban az esetben tudjuk véghatáridőként tartani amennyiben a közművek is megvalósulnak mivel azok nélkül a használatba vételi eljárás lehetetlen.

Várnánk szerződés módosításukat, és megoldás javaslatukat a témában, továbbá nagyon örülnénk ha közművek kapcsán megadnák a pontos és tartható ütemtervüket.

Várva válaszukat.

Mindszentgodisa, 2020. 07. 02.

Tisztelettel


Szanyi Gábor
Ügyvezető
CAAD EX
CAAD EX Kft. Adószám: 23183326-2-02
H-7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/a

12.319/2020 K/