

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-9/2019.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. május 30-i ülésére

a Nagyatád, Kossuth utcában lévő, nagyatádi 1712/9 helyrajzi számú, beépítetlen ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettség meghosszabbításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzatától a Nagyatád, Kossuth utcában lévő, nagyatádi 1712/9 helyrajzi számú beépítetlen terület tulajdonjogát nyílt pályázati eljárás keretében 2003. év folyamán az "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Kft. (7500 Nagyatád, Kossuth utca 11. fszt. 38., képviselője: Nyemetz Gábor ügyvezető) – jogelődje: "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Bt. – nyerte el. A nagyatádi 1712/9 helyrajzi számú építési telek 2004. évben 39 m²-rel nőtt, így az ingatlan összterülete 241 m²-ről 280 m²-re változott. A telek összvetelára 3.477.000 Ft volt.

Az "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Kft. kérelmére a Képviselő-testület 2005. évben hozzájárult a visszavásárlási jog, a beépítési kötelezettség és az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez (pályázat benyújtása céljából), viszont kikötötte, hogy az adásvételi szerződésben előírt és vállalt beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén a vevő a bruttó vételár 20 %-ának megfelelő összegű nem teljesítési kötbért köteles megfizetnie az eladó részére.

A nagyatádi 1712/9 helyrajzi számú ingatlanra előírt beépítési kötelezettség 2005., 2008., 2010., 2013. és 2016. években meghosszabbításra került, amely 2019. június 4. napjáig hatályos. A Képviselő-testület 2008. évben a beépítési kötelezettség meghosszabbításával egyidőben a beépítési kötelezettség nem teljesítésére vonatkozó kötbér mértékét 20 %-ról 40 %-ra emelte.

Az "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Kft. ügyvezetője a mellékelt kérelmében jelzi, hogy a telket továbbiakban is be szeretnék építeni, így a beépítési kötelezettségük meghosszabbítását kéri 2022. június 4. napjáig. Továbbá kéri, amennyiben vevőt találna az ingatlanra, úgy azt adhassa el a beépítési kötelezettség és a nem teljesítési kötbér új tulajdonosra történő áttérhelése mellett.

Javaslom, hogy a beépítési kötelezettséget 3 évvel hosszabbítsuk meg a 40 %-os nem teljesítési kötbér fenntartása mellett, valamint járjunk hozzá az esetleges szabadkézből történő értékesítéshez.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban foglaltak elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Kft. (7500 Nagyatád, Kossuth utca 11. fszt. 38., képviselője: Nyemetz Gábor ügyvezető) – az előterjesztéshez csatolt kérelmük alapján – az önkormányzattól vásárolt Nagyatád, Kossuth utcában lévő, nagyatádi 1712/9 helyrajzi számú beépítetlen területre – a 2003. június 4., valamint 2004. december 31. napján létrejött, és 2005. június 17-én, 2005. augusztus 11-én, 2008. október 2., 2010. július 8., 2013. június 24., illetve 2016. június 10. napján módosított adásvételi szerződésben – meghatározott beépítési kötelezettségének 2019. június 4. napjáig nem tud eleget tenni.
2. A Képviselő-testület az "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Kft. ügyvezetője által benyújtott kérelem alapján – tekintettel arra, hogy a vállalkozás továbbra is építési szándékozik a területre – az 1. pontban megjelölt, 280 m² nagyságú ingatlanra vonatkozó:
 - beépítési kötelezettséget meghosszabbítja,
 - a beépítési kötelezettség időpontját a 2003. június 4. és 2004. december 31. napján megkötött, valamint 2005. június 17., 2005. augusztus 11., 2008. október 2., 2010. július 8., 2013. június 24., illetve 2016. június 10. napján módosított adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel 2022. június 4. napjáig meghosszabbítja azzal a feltétellel, hogy ha az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, akkor az eladó a bruttó vételár 40 %-ának megfelelő összegű nem teljesítési kötbért érvényesíteni fogja.
3. A Képviselő-testület az "EURO-VET" Állatgyógyászati Kereskedelmi Kft. részére egyben engedélyezi, hogy a Nagyatád, Kossuth utcában lévő, nagyatádi 1712/9 helyrajzi számú ingatlan harmadik személy részére történő értékesítését azzal a feltétellel, hogy az új tulajdonos vállalja az ingatlan beépítését 2022. június 4. napjáig, továbbá átvállalja az "EURO-VET" Kft.-t terhelő 40 %-os kötbér megfizetési kötelezettségét, a beépítés határidőig való nem teljesítése esetén.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét módosított adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2019. június 5.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2019. május 24.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
dr. Kovács Ildikó
jegyző





AVDH Bélyegző

Tárgy: módosítási kérés

Nagyatád Város Polgármesteri Hivatala

Ormai István részére!

Tisztelt Polgármester Úr!

Az MVG/311-2/2019.-es ügyiratszámú levelére az alábbiakat válaszolhatom.

Az 1712/9-es helyrajzi számú telekre tervezett társasház építésének szándékát továbbra is fenntartjuk!

A 2019. június 4. napján lejáró beépítési kötelezettségnek az építőipar leterheltsége és az ezzel egyenes arányban megemelkedett építési költségek miatt nem tudtuk megvalósítani.

Legutóbbi megállapodásunkkor bíztunk abban, hogy a CSOK bevezetése megoldja a beépítési kötelezettségünket, vagyis a családok otthonteremtési kedvezménye által Nagyatádon is eladhatóvá válnak az új építésű lakások.

Sajnos e kedvezmény bevezetésével és a munkaerőhiánytól indukálva az építési költségek és az építőanyagok ára oly mértékben megnőtt, hogy a beruházási költség növekedése javarészből fedte volna a kedvezményeket. Így továbbra is az a helyzet áll fent, hogy Nagyatádon az új építésű lakások eladhatósága nem biztosított. Vagyis a beruházás könnyen esődöt hozhat a beruházó számára.

Ezt nem tudjuk felvállalni, hiszen elsődleges célunk a fő profilunkba tartozó – állatgyógyyszer kiskereskedelem – tevékenység stabil biztosítása. Ezzel a nagyatádi és a környékbeli állattartók magas színvonalon történő kiszolgálása, illetve a nagyatádi dolgozóinknak a stabil munkahelyek biztosítása.

Az elmúlt években a nagyatádi állatpatikánkban jelentős fejlesztéseket hajtottunk végre, melyek eredménye képen országos léptékben nézve is kiemelkedően modern állatpatika jött létre. E mellett az elmúlt időszakban megnyitottuk állatorvosi rendelőnket, mely tovább bővíti a környezet minőségi állategészségügyi ellátását.

Mindazonáltal nem tettünk le arról, hogy az általunk megvásárolt telek beépítésre kerüljön. Ugyanakkor továbblépve a saját beruházás keretein a következő megoldásokat is előtérbe szeretnénk hozni a beépítés megvalósulása érdekében:

- Lehetőséget biztosítanánk más számára hogy a telkünkön társasházat építsen. Vagyis az eddigi, a telekkel kapcsolatos költségeink jelenértékén értékesítenénk a telket. Így a vevőnek a korábban már elkészült terveket is átadnánk.
- Amennyiben lenne olyan beruházó, aki saját költségén megépítené az ingatlant, akkor az eddigi költségeink jelenértékén betársulnánk a beruházásba. Így bevívve a beruházásba a telket és a terveket.

Természetesen ha az építőipar helyzete és a nagyatádi, új építésű lakások iránti piakepes kereslet változik és stabil, kiszámítható beruházás lesz a számunkra is, akkor akár mi is belevágunk a beruházásba.

A fentiek tükrében arra kérem Önt, hogy kérésemet terjessze a képviselő testület elé és járuljon hozzá a szerződés módosításához, azaz a beépítési kötelezettséget 2022. június 4-ig hosszabbítsák meg a 40 %-os kötbér fenntartása mellett.

Továbbá azt a módosítást is kérem a szerződésbe bevenni, hogy ha esetlegesen a telek értékesítésre kerülne, akkor a vevőre szálljon át a beépítési kötelezettség.

Amennyiben esetleg az önkormányzat felé érkezik megkeresés a beépíthető telkek tekintetében, akkor szívesen vesszük a közvetítést telkünkre.

Mikro vállalkozásként Nagyatád városába vetett erős bizalom okán az elmúlt években megvalósított jelentős beruházásunkkal – a volt Budai bisztró rehabilitációjával –, állatpatikát és állatorvosi rendelőt alakítottunk ki. Így hosszútávra stabil adófizetővé váltunk a város számára több adónemben is.

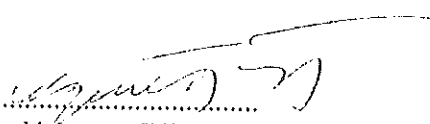
Bízom benne, hogy a képviselőtestület hasonló képen fenntartja a bizalmát irányunkba és megszavazza a kéréseimet.

Sajnálatos módon, ha a kötbér mértékét növelnék, vagy esetleg azt megfizettetnék, akkor az a telekkel kapcsolatos költségeinket tovább növelné, mely tovább hátráltatná, vagy esetleg véglegesen megakadályozná a beruházás megvalósulását.

Segítőkész hozzáállásukat előre is megköszönve,

Nagyatád, 2019. május 16.

Tisztelettel:


Nyémecz Gábor
ügyvezető