



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI-2837-0/2023
Ügyintéző: dr. Csontos Krisztián

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága**

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2023. április 26. napján tartandó ülésére

**Javaslat
a Miskolc, belterület 12720/1 hrsz. alatti ingatlan beépítési kötelezettséggel való
értékesítése kapcsán kése delmi és meghiúsulási kötbér érvényesítésére**

Előkészítésért felelős:

Kéri Zoltán

ingatlanguzdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Szilágyi Kornél

főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid

jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat), mint eladó a 16/2018. (III.2.) számú Közgyűlési határozatában döntött a Miskolc, belterület 12720/1. hrsz. alatt felvett „kivett beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 9676 m² területű ingatlan értékesítéséről. A határozat alapján az Önkormányzat megbízásából és képviselőjében eljáró Miskolc Holding Önkormányzati Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Miskolc Holding Zrt.) adásvételi szerződést kötött a SINESTRA Profi Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 1156 Budapest, Sárfű u. 3. fsz. 1/A., Cg.01-09-205408, adószáma: 22740814-2-42, képviseli: Varga Tamás ügyvezető) 2018. április 26. napján.

Az adásvételi szerződés 5./ pontja alapján a szerződés tárgyát képező ingatlan teljes vételárát a Felek 49.370.079 Ft + 13.329.921 Ft ÁFA, azaz összesen bruttó 62.700.000 Ft összegben határozták meg. A Vevő a teljes vételár megfizetésére a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül volt köteles. A Földhivatal a Vevő tulajdonjogát 2018.05.02. dátummal bejegyezte.

A fent megjelölt Közgyűlési határozat alapján a Vevő telekalakítási eljárást folytatott le, így az ingatlanból létrejött a Miskolc, belterület 12720/3. alatti „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű és a Miskolc, belterület 12720/4. hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, melyekre nézve Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre.

Az adásvételi szerződés 10./ pontja értelmében Vevőt beépítési kötelezettség terhelte az értékesített ingatlan vonatkozásában az alábbiak szerint:

„Vevő kijelenti, s a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttétől számított négy éven belül az ingatlant beépíti. Felek megállapodnak abban, hogy ezen kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, amennyiben a vevő a fenti határidőn belül – legalább az ingatlanra érvényes, a miskolci Építési Szabályzatban meghatározott beépíthetőségi maximum 50%-át meghaladó – felépítményre vonatkozó a használatbavételi engedély iránti kérelmének a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság részére történő hiánytalan benyújtását az eladó felé közokirattal igazolja.”

Az adásvételi szerződés 2018. április 26. napján kelt, ugyanakkor a Magyar Állam elővásárlási jogról szóló nyilatkozatának beszerzésétől számítva a Vevő beépítési kötelezettségének 4 éves határideje 2022. július 9. napján járt le. Vevő a beépítési kötelezettségének e határidőig nem tett eleget, és a Miskolc Holding Zrt.-hez címzett kérelmében további 4 év határidőt kért a beruházás megvalósítására.

A Miskolc Holding Zrt. a kérelemre vonatkozóan Vevőt tájékoztatta, hogy a határidő meghosszabbítását nem engedélyezi, és a szerződésnek megfelelően, 30 nap póthatáridő kitűzésével felszólította a kötelezettség teljesítésére. Megállapításra került, hogy Vevő tevékenysége mindösszesen az építésre vonatkozó tervek és műszaki leírások elkészíttetésére terjedt ki, az

ingatlan tekintetében még jogerős építési engedéllyel sem rendelkezik, így további határidő engedélyezése nem támogatható.

Tekintettel arra, hogy Vevő a beépítési kötelezettségét a megadott póthatáridőben és az azóta eltelt időszakban sem teljesítette, jelen előterjesztés a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazására tesz javaslatot az alábbi szerződéses rendelkezések értelmében.

A szerződés 11./ pontja alapján:

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a 10./ pontban meghatározott beépítési kötelezettségét az ott megjelölt határidőben nem teljesíti, úgy a határidő eredménytelen leteltét követő naptól minden késedelemmel érintett naptári nap után egyetemlegesen napi 30.000 Ft azaz Harmincezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Felek megállapodnak abban, hogy a késedelmi kötbér maximuma az 5./ pont szerinti nettó vételár 25%-ával megegyező mértékű.

A szerződés 13./ pontja alapján:

„Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés, valamint a Vevőt a jelen szerződés 10./ pontja alapján terhelő beépítési kötelezettség és így a szerződés teljesítése a vevőnek felróható okból meghúsul, abban az esetben a Vevő az 5./ pont szerinti nettó vételár 25%-ának megfelelő összegű meghúsulási kötbér megfizetésére köteles.”

A szerződés 14./ pontja alapján:

„Felek megállapodnak abban, hogy mind a 11./ pontban rögzített késedelmi kötbér, mind a 13./ pontban meghatározott meghúsulási kötbér vonatkozásában a kötbér mérséklésének jogáról kifejezetten lemondanak, továbbá megállapodnak abban is, hogy a feltételek fennállása esetén a késedelmi és a meghúsulási kötbér együttesen is érvényesíthető.”

A Vevő részére biztosított 30 napos póthatáridőre tekintettel a késedelmi kötbér fizetési kötelezettség 2022. augusztus 10. napjától állt be, és a kötbér a meghúsulás és kötbérigény Vevő felé történő közléséig számítottan érvényesíthető napi 30.000,- Ft mértékben. Ezen túlmenően a nettó vételár 25%-ának megfelelő (12.342.520 Ft) összegű meghúsulási kötbér fizetendő a szerződés 14./ pontja alapján.

Javaslom, hogy az Önkormányzat (illetve a képviselőjében eljáró Miskolc Holding Zrt.) az adásvételi szerződés 11., 13. és 14. pontjai értelmében a Vevővel szemben a szerződésszegés jogkövetkezményeit alkalmazza, és a fent megjelölt késedelmi és meghúsulási kötbér igényekkel lépjen fel. Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete 15. §-a értelmében a bruttó 10 millió forint és 25 millió forint közötti összegű követelés érvényesítéséről - elsősorban peren kívüli megállapodás útján, ennek sikertelensége esetén peres vagy nemperes eljárással - a T. Bizottság jogosult döntést hozni.

II. Előzmények

A 16/2018. (III.2.) szám alatt meghozott Közgyűlési Határozata alapján az Önkormányzat, mint Eladó megbízásából és képviselőjében eljáró Miskolc Holding Zrt. a Miskolc 12720/1. hrsz. alatt felvett „kivett beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 9676 m² területű ingatlan értékesítése vonatkozásában a SINISTRA Profi Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű

Társaság (székhelye: 1156 Budapest, Sárfű u. 3. fsz. 1/A., Cg.01-09-205408, adószáma: 22740814-2-42, képviseli: Varga Tamás ügyvezető) Vevővel 2018. április 26. napján adásvételi szerződést kötött, melyben foglalt beépítési kötelezettségnek a Vevő nem tett eleget.

III. Várható szakmai hatások

Az Önkormányzat jogszerűen érvényesíti a szerződésben meghatározott mértékű késedelmi és meghiúsulási kötbérigényét peren kívüli megállapodás útján, illetve nemperes vagy peres eljárásban.

IV. Várható gazdasági hatások

A késedelmi és meghiúsulási kötbér Vevő általi megfizetésével az Önkormányzat a kötbérek összegével bevételként számolhat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

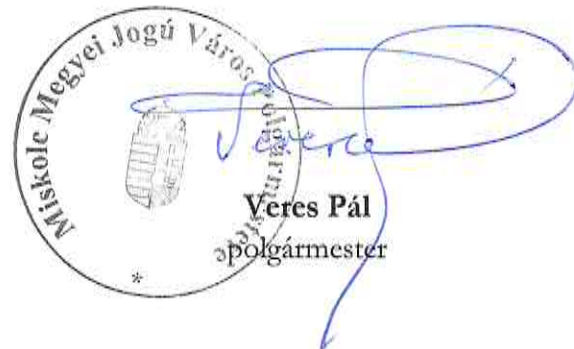
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény,
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2023. április 24. ...



The image shows a circular official stamp of the Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc City Council). The stamp contains the text "Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata" around the perimeter and a central emblem. Overlaid on the stamp is a blue ink signature. Below the signature, the name "Veres Pál" and the title "polgármester" (Mayor) are printed.

Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, belterület 12720/1 hrsz. alatti ingatlan beépítési kötelezettséggel való értékesítése kapcsán késedelmi és meghiúsulási kötbér érvényesítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, belterület 12720/1 hrsz. alatti ingatlan beépítési kötelezettséggel való értékesítése kapcsán késedelmi és meghiúsulási kötbér érvényesítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága - Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletének 15. §-a alapján - akként dönt, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó (megbízásából és képviselőként eljár a Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság) és a SINISTRA Profi Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1156 Budapest, Sárfű u. 3. fsz. 1/A., Cg.01-09-205408, adószáma: 22740814-2-42, képviseli: Varga Tamás ügyvezető), mint vevő között a Miskolc 12720/1 hrsz. alatt felvett „kivett beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 9676 m² területű ingatlan értékesítése tárgyában 2018. április 26. napján megkötött adásvételi szerződés 11./, 13./ és 14./ pontja alapján 2022. augusztus 10. napjától az igényérvényesítés napjáig napi 30.000,- Ft késedelmi kötbér, valamint 12.342.520 Ft összegben meghiúsulási kötbér követelést érvényesít vevővel szemben tekintettel arra, hogy vevő nem teljesítette az adásvételi szerződés 10./ pontjában meghatározott beépítési kötelezettségét.
- 2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t a késedelmi kötbér és a meghiúsulási kötbér érvényesítése érdekében szükséges jogi lépések megtételére.

Felelős:

Bizottság elnöke

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt.

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

1. pont tekintetében azonnal

2. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap