

JOGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Tárgya: Szentendre Város Önkormányzata és a CYEB Energiakereskedő Kft. között 2018. november 09. napján létrejött ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási előszerződés (a továbbiakban: **Előszerződés**), valamint ugyanezen felek között 2018. október 31. napján létrejött településrendezési szerződés (a továbbiakban: **Településrendezési szerződés**) jogi szempontú vizsgálata.

Tényállás: Az Előszerződés tárgya az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Szentendre belterület 25/3, 28/2. és 83/6, továbbá a CYEB Energiakereskedő Kft. kizárólagos tulajdonát képező Szentendre belterület 25/2. és 27/2. helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) cseréjére és telekalakítására vonatkozó végleges szerződés feltételeinek meghatározása. Felek megállapodtak, hogy a Szentendrei Építési Szabályzatról 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **SZÉSZ**) hatályba lépését követő 15 napon belül kívánnak egymással végleges szerződést kötni, amennyiben a SZÉSZ-nek Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 132/2018. (VII.19.) Kt. sz. határozatának megfelelő módosítása 2019. május 31. napjáig hatályba lép. Az Előszerződés célja az volt, hogy a CYEB Energiakereskedő Kft. a tulajdonába kerülő Ingatlanokon irodaházat hozzon létre, melynek érdekében Felek a Településrendezési szerződésben megállapodtak a fejlesztéssel összefüggő feladatok megvalósításáról.

Állásfoglalás:

Az Előszerződés szövegének és mellékleteinek megismerését követően az Előszerződéssel kapcsolatban az alábbi lényeges észrevételeket tesszük:

- **II. fejezet 4. pont:** az Előszerződés alapján a CYEB Energiakereskedő Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy a SZÉSZ módosítás hatályba lépését követő 6 hónapon belül intézkedik az épület bontása és a 25/2. hrsz-ú ingatlan átminősítése iránt. Az Előszerződés a fenti lényeges kötelezettségvállaláshoz semmilyen biztosítékot nem fűz, a CYEB Energiakereskedő Kft. szerződésszegése esetére úgyszintén semmilyen szankciót nem nevesít. Az Előszerződésben egyáltalán nem került meghatározásra az sem, hogy a CYEB Energiakereskedő Kft-t az irodaház létesítésével kapcsolatban milyen kötelezettségek terhelik, a kivitelezési munkákat milyen feltételekkel, milyen határidőben köteles elvégezni, illetve, hogy ezek meghíúsulása esetén a CYEB Energiakereskedő Kft-vel szemben milyen szankciókat lehet érvényesíteni.
- **II. fejezet 8. pont:** az Elcserélt ingatlanhányadok értékét Felek a BERMARK Szakértő Kft. által 2018. szeptember 27. napján készített értékbecslés alapján határozták meg. Az értékbecslés nem vette számításba az Ingatlanok forgalmi értékében a SZÉSZ módosítása, a területi besorolás változása kapcsán bekövetkező jelentős értéknövekedést.

A Településrendezési szerződéssel kapcsolatban az alábbi – az Előszervezés szempontjából is jelentős - rendelkezésre kívánjuk felhívni a figyelmet:

- **3.1.7. pont:** a településrendezéssel összefüggésben a 27/1. vagy a 24/4. hrsz-ú Ingatlanok tulajdonosának kártalanítási vagy kártérítési kötelezettsége esetén a CYEB Energiakereskedő Kft. maximum 10.000.000, - Ft erejéig köteles Szentendre Város Önkormányzata helyett helytállni. A Településrendezési szerződés, valamint Szentendre Város Önkormányzata által kézhez kapott anyagok alapján nem látjuk a kártérítési/kártalanítási összeg maximumának alátámasztottságát.

Amennyiben jelen összefoglaló jelentéssel kapcsolatban további kérdés merülne fel, úgy készséggel állunk rendelkezésre.

Kelt: Budapesten, 2020. július 13. napján

Tisztelettel:

