

ELŐTERJESZTÉS

a CYEB Energiakereskedő Kft. és Szentendre Város Önkormányzata közötti vitás ingatlanügy rendezéséről

(Készült: a Képviselő-testület 2020. szeptember 9-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján 2018. október 31-én településrendezési szerződést, 2019. március 12-én telekalakítással vegyes ingatlan csere szerződést kötött a CYEB Energiakereskedő Kft-vel.

A Képviselő-testület 2018 őszén hozott döntését komoly vita kísérte a közösségi portálokon.

Az Állami Számvevőszék 2019. július 4-én kelt feljelentése alapján, a Szentendrei Járási Ügyészség 2019 október 15-én „jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt” bűnügyi eljárás folytatását rendelete el. A bűnügyi eljárást végül a Dunakeszi Rendőrfőkapitányság 2020. április 2-án megszüntette, mert megállapítása szerint a feljelentésben foglalt cselekmény nem bűncselekmény. A Szentendrei Járási Ügyészség 2020. július 15-én megkeresésünkre válaszolva arról tájékoztatott bennünket, hogy a nyomozás megszüntetését megalapozottnak tartja, és további lépéseket nem tervez.

Mindeközben a CYEB Kft. polgári pert indított Szentendre Város Önkormányzat, mint alperes ellen 2020. május 22-én ismételt benyújtott keresetével. A keresetlevelet korábban ismertettük a Képviselő-testülettel. Ebben elsődlegesen a telekalakítással vegyes ingatlan csere szerződés módosításának létrehozását kérte a felperes, melynek a kereset mellékleteként benyújtott szövegjavaslatát mellékeljük. Ez olyan új rendelkezéseket tartalmazott, melyek az Önkormányzat számára hátrányosak, így ezt nem állt módunkban elfogadni.

Bár az előző város vezetés hatályos és érvényes szerződésai kötik az új városvezetést is, ennek ellenére teljeskörűen megvizsgáltuk, milyen lehetőségek állnak rendelkezésünkre a kötelemből történő szabadulásra, vagy a szerződések kedvezőbb feltételekkel történő módosítására. Több hónapig tartó tárgyalássorozaton vagyunk túl, melynek során a CYEB Kft. álláspontja, egyezségi ajánlata többször is jelentősen változott. Végül megállapítottuk, hogy a CYEB nem partner a Településrendezési szerződésnek a város érdekeit szem előtt tartó módosítására.

Tudomásul véve, hogy az előző város vezetés hatályos és érvényes szerződésai kötik az új városvezetést is, és a CYEB nem partner a szerződéseknek a város érdekeit szem előtt tartó módosításában, így nem marad más lehetőségünk, mint az előző városvezetés döntéseinek végrehajtása. Ez azonban nem járhat együtt a Csere szerződés olyan módosításával, mely az Önkormányzatra nézve kifejezetten hátrányos rendelkezéseket tartalmaz. Ezért készek vagyunk aláírni a Csere szerződés módosítását úgy, hogy az valóban csak „technikai jellegű” módosításokat tartalmazzon.

Pénzügyi kihatás:

A döntésnek nincs hatása az Önkormányzat költségvetésére.

Részletes kifejtés:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján 2018. október 31-én településrendezési szerződést (a továbbiakban: Településrendezési szerződés), 2019. március 12-én Ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződést (a továbbiakban: Csere szerződés) kötött a CYEB Energiakereskedő Kft-vel (a továbbiakban: CYEB). A Csere szerződés függőben tartással került a földhivatalba beadásra, tekintettel arra, hogy a telekalakítás feltétele volt, hogy a Szentendre belterület 25/2 hrsz-ú ingatlanon álló épület (volt kaszinó) elbontásra kerüljön, és az ingatlan „kivett, beépítetlen” besorolású legyen. Ennek érdekében a CYEB vállalta, hogy 2019. augusztus 26. napjáig intézkedik az épület bontása és a 25/2 hrsz. ingatlan „kivett, beépítetlen terület” területté történő átminősítése iránt. A CYEB épülettörlési kérelmét csak 2019. december 5-én jegyezte be a Földhivatal. Tekintettel arra, hogy az átminősítést, vagyis az épület törlését a földhivatal a függőben tartás ideje alatt nem vezette át, az törlésre került. A Csere szerződést ismételtelen be kellene nyújtani a földhivatalba.

A jelenleg hatályos Csere szerződés azonban már az alábbi okok miatt nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, az mindenképpen módosítandó:

A Postás strand önkormányzati fejlesztése miatt a Postás strand telkeinek összevonására volt szükség, mely 2019. júliusában befejeződött telekalakítási eljárás sorrendben megelőzte az Önkormányzat és CYEB közötti telekcsere célzó telekalakítást. Mivel a Postás strand miatti telekalakítás átvezetését követően módosultak a helyrajzi számok és a térmértékek, ezért aktualizálni szükséges a Csere szerződés vázrajzát, és annak megfelelően módosítani szükséges a Csere szerződést is.

Bár az előző város vezetés hatályos és érvényes szerződésesei kötik az új városvezetést is, azok módosítása csak a szerződő felek egyező akaratával módosítható. Az elmúlt hónapokban teljeskörűen megvizsgáltuk, milyen lehetőségek állnak rendelkezésünkre a kötelemből történő szabadulásra, vagy a szerződések kedvezőbb feltételekkel történő módosítására.

A településrendezési szerződés alábbi pontjai kifejezetten hátrányosak az Önkormányzat számára:

1. A Településrendezési szerződés 3.1.7. pontja szerint a CYEB érdekében történt SZÉSZ módosításból eredő esetleges kártalanítást nem korlát nélkül vállalja a CYEB, hanem azt 10 M Ft-ban maximalizálja. Egy esetlegesen megítélendő kártalanítás ezt meghaladó részét az Önkormányzatnak közpénzből kell kifizetnie annak ellenére, hogy a SZÉSZ módosítása a CYEB céljainak megvalósítása érdekében történt, mely a tulajdonában lévő ingatlanok jelentős értéknövekedésével járt együtt.
Ilyen kártalanítás lehet a következménye annak, hogy a 24/4 hrsz-ú honvédségi telek megfelelő, új megközelítésének biztosítása érdekében a SZÉSZ módosítás az Evező u. 12m-re történő szélesítését tartalmazza, mely érinti a 27/1 hrsz-ú ingatlant, és az azon álló 2 db, összesen 19 db garázst tartalmazó épületet is. Az Evező u. tényleges kiszélesítésekor a telekből cca. 80m²-t kellene kisajátítani, a kerítést beljebb helyezni és a szélső garázsokat le kellene bontani. Az ezekért fizetendő kártalanítás bizonyosan meghaladja a 10M Ft-ot.
2. A Településrendezési szerződés 3.1.4 pontja alapján a CYEB által vállalt beruházások elmaradása esetén mindösszesen 75M Ft meghússulási kötbérre jogosult az Önkormányzat. Nyilvánvaló, hogy ebből az összegből a vállalt beruházások (Evező u. kiépítése, útsatlakozás- és parkolóépítés, 50m hosszúságú gát megépítése) elmaradása esetén azok nem valósíthatók meg. A kötbért meghaladó kár érvényesítése, a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése Ptk. szerint követelhető.
3. A Településrendezési szerződés 1. pontja alapján a szerződés célja az, hogy a CYEB az addig két különálló, egymással nem határos ingatlanát összevonhassa és azon irodaházat építhessen. Sajnálatos módon a Településrendezési szerződés alapján elkészült SZÉSZ módosítás utáni, hatályos SZÉSZ nem csak irodaház építését teszi lehetővé az érintett ingatlanokon, hanem többek között szállás funkció (pld. apartmanház), vagy éppen mélygarázs és parkolóház létesítését is.

A településrendezési szerződés fenti pontjainak módosítása érdekében többször is egyeztünk a CYEB jogi képviselőjével. A tárgyalássorozat folyamán a CYEB álláspontja többször jelentősen változott, sokszor egymásnak ellentmondó ajánlatokat tett. Megnehezítették az egyeztetéseket a CYEB illetve jogi képviselője által felénk, illetve a közösségi médiában folytatott kommunikációja közötti ellentmondások. Végül meg kellett állapítanunk, hogy a CYEB nem partner a Településrendezési szerződésnek a város érdekeit szem előtt tartó módosítására, viszont újabb igényeket támaszt önkormányzatunkkal szemben.

Az Állami Számvevőszék 2019. július 4-én kelt feljelentése alapján, a Szentendrei Járási Ügyészség 2019 október 15-én „jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt” büntügyi eljárás folytatását rendelete el, mivel a két fél között telekalakítással vegyes ingatlan csere szerződés ügyében a Dunakeszi Rendőrfőkapitányság anélkül akarta megszüntetni az eljárást, hogy érdemi nyomozati cselekményt végzett volna, és bekérte volna az eljáráshoz szükséges iratokat. A büntügyi eljárást végül a Dunakeszi Rendőrfőkapitányság 2020. április 2-án megszüntette, mert megállapítása szerint a feljelentésben foglalt cselekmény nem bűncselekmény. A Szentendrei Járási Ügyészség 2020. július 15-én megkeresésünkre válaszolva arról tájékoztatott bennünket, hogy a nyomozás megszüntetését megalapozottnak tartja, és további lépéseket nem tervez.

Míndeközben a CYEB polgári pert indított Szentendre Város Önkormányzat, mint alperes ellen – korábban a bíróság által formai okok miatt visszautasított, majd 2020. május 22. napján ismételten benyújtott és a bíróság által is befogadott – keresetlevelével. Keresetében a CYEB elsődlegesen a Csere szerződés bíróság általi módosításának elrendelését kéri a keresethez F/B/1. szám alatt csatolt módosítások, valamint az F/B/2. szám alatt csatolt változási vázrajz alapján. A kereseti kérelem alapját képező szerződésmódosítást jelen tájékoztatóhoz is csatoljuk. A CYEB elsődleges és másodlagos kereseti kérelmében is a Csere szerződés módosításának bíróság általi létrehozását kérte, csupán más jogi érvelés alapján.

Ebben a Csere szerződés módosításának 6. pontjában új, az eredeti Csere szerződésben nem szereplő elemként jelent meg egy az Önkormányzat által fizetendő napi 200.000,- Ft-os kötbér fizetésére vonatkozó rendelkezés. Ebben olyan határidők elmulasztásáért kellett volna helyt állni az Önkormányzatnak, ami rajtunk kívülálló körülményektől függ (vázrajz földhivatali záradékolásának időtartama, telekalakítási eljárás lefolytatásának időtartam), amelyekért nyilvánvalóan nem tudunk felelősséget vállalni.

További hiányossága ennek a Csere szerződés módosításának, hogy nem tartalmazza a 27/2 és a 25/2 hrsz-ú ingatlanokra jelenleg bejegyzett településrendezési kötelezettséget, sem azt, hogy a telekalakítás és a csere után azt melyik kialakuló ingatlanokra kell átjegyezni.

A szerződés alaki hiányossága a fentiekén túl:

1. A szerződés I. 8. pontjában a kialakuló 25/13 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel szerepel a szövegben.
2. A szerződés I. 9. pontjában szereplő táblázatos rész hiányos, nem tartalmazza mindenhol a bejegyzendő ingatlanok szerzésének jogcímét.
3. A szerződés III. 3. pontja tévesen tartalmazza a telekalakítás után a 25/9 hrsz-ú ingatlant.

Látható tehát, hogy a CYEB által javasolt Csere szerződés módosítás nem csupán „technikai jellegű” módosításokat, hanem újonnan megfogalmazott, és az önkormányzat számára előnytelen kötelezettséget is tartalmazott. Ezen körülmények miatt ezt a Csere szerződés módosítást nem állt módunkban aláírni. Természetesen, mint esetleges döntési lehetőséget, ezt is tartalmazza a határozati javaslat A verziója.

Tudomásul véve, hogy az előző város vezetés hatályos és érvényes szerződéseit kötik az új városvezetést is, és a CYEB nem partner a szerződéseknek a város érdekeit szem előtt tartó módosításában, így nem marad más lehetőségünk, mint az előző városvezetés döntéseinek végrehajtása. Ez azonban nem járhat együtt a Csere szerződés olyan módosításával, mely az Önkormányzatra nézve kifejezetten hátrányos új rendelkezéseket tartalmaz. Ezért készek vagyunk aláírni a Csere szerződés módosítását úgy, hogy az valóban csak „technikai jellegű” módosításokat (helyrajzi számok és térmértékek változása), illetve az időközben bejegyzett településrendezési szerződés átjegyzését) tartalmazzon. Fontos megemlíteni, hogy néhány hete a CYEB zálogjoggal terhelte meg a 25/2 hrsz-ú ingatlant, melyet a Csere szerződés módosításában szintén kezelni kell, illetve a zálogjogosult hozzájárulása szükséges a telekalakítás és a csere megtörténtehez. Az ennek megfelelő Csere szerződés módosítás szövegtervezetét elkészítettük, melyet mellékelünk. Ennek aláírására kérek felhatalmazást a határozati javaslat B verziójában.

Mindezek mellett természetesen nem feledkezhetünk meg a Településrendezési szerződés aktualizálásának szükségességéről sem, hiszen az abban foglalt határidők elmúltával azok is felülvizsgálandóak. Ennek érdekében tovább folytatjuk a tárgyalásokat a CYEB Kft-vel.

Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság feladatkörének 3. pontjában, valamint a 3/b sz. melléklet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladatkörének 1. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottságok az előterjesztést tárgyalják meg és véleményezzék.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat

A verzió:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a Polgármestert, hogy a CYEB Energiakereskedő Kft-vel a Képviselő-testület 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján 2019. március 12-én aláírt ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződés módosítását az előterjesztéshez mellékelte, a CYEB Kft. által javasolt szövegezéssel kösse meg, mely az alábbi pontokban tér el az eredeti Ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződéstől:

1. A szerződés I. 6. pontjában új elemként tartalmazza a napi 200.000,- Ft-os kötbér fizetési kötelezettséget.
2. Nem tartalmazza a 25/2 és a 27/2 hrsz-ú ingatlanokra a Településrendezési szerződés alapján jelenleg bejegyzett településrendezési kötelezettséget, sem azt, hogy azok a telekalakítás után melyik kialakuló ingatlanokra kerülnek átjegyzésre.
3. A szerződés I. 8. pontjában a kialakuló 25/13 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel szerepel a szövegben.
4. A szerződés I. 9. pontjában szereplő táblázatos rész hiányos, nem tartalmazza mindenhol a bejegyzendő ingatlanok szerzésének jogcímét.
5. A szerződés III. 3. pontja tévesen tartalmazza a telekalakítás után a 25/9 hrsz-ú ingatlant.

B verzió:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a Polgármestert, hogy a CYEB Energiakereskedő Kft-vel a Képviselő-testület 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján 2019. március 12-én aláírt ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítási szerződés módosítását az előterjesztéshez mellékelte, az Önkormányzat által javasolt szövegezéssel kösse meg, mely kizárólag az eredeti szerződés szövegének technikai jellegű módosítását tartalmazza.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2020. szeptember 30.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2020. szeptember 2.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2020. szeptember 2.

dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntésnek nincs költségvetési hatása az Önkormányzat költségvetésére.
Szentendre, 2020. szeptember 2.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Kiss Gabriella
főépítész

Ellenőrizte:

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási irodavezető helyettes