

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. szeptember 25-i ülésének
3. napirendi pontja

Tárgy: Paks Város Önkormányzata és a SZEIVOLT Holding Kft. között 2024. március 21. napján megkötött a Paks 3935/6, 3935/5 és 3935/10 hrsz.-ú ingatlanokra (továbbiakban: Ingatlanok) vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés módosítása

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Sátor Vera aljegyző

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks Város Önkormányzata Képviselő -testülete 2024. február 14-ei ülésén a 17/2024. (II. 14.) határozatában döntött arról, hogy az Ingatlanokat a - licit eljárás nyertese- a SZEIVOLT Holding Kft. részére értékesíti és felhatalmazta a polgármestert az előterjesztéshez mellékelt előszerződés, majd az abban foglalt feltételek teljesülését követően a végleges adásvételi szerződés aláírására.

Paks Város Önkormányzata és a SZEIVOLT Holding Kft. a tárgyi Ingatlanok vonatkozásában 2024. március 21. napján végleges adásvételi szerződést kötött (továbbiakban: Szerződés).

A Szerződés alapján a SZEIVOLT Holding Kft. Paks Város Önkormányzata részére az Ingatlanok teljes vételárát megfizette és az illetékes Földhivatal a 2024. május 3. napján kelt 132124/2/2024.03.26. számú határozatával a SZEIVOLT Holding Kft. tulajdonjogát az Ingatlanok vonatkozásában bejegyezte.

Paks Város Önkormányzata által a Szerződésben is rögzített lakóterület fejlesztés megvalósítása érdekében a SZEIVOLT Holding Kft. a végleges építési engedélyt az Ingatlanokra vonatkozóan megszerezte, az építési beruházás 2024. május hónapban megkezdődött.

A SZEIVOLT Holding Kft., mint vevő a Szerződés 8.2. e) pontja alapján vállalta, hogy a végleges építési engedély alapján a lakásokat megépíti és azokra legkésőbb a végleges építési engedély megszerzésétől számított 15 hónapon belül végleges használatba vételi engedélyt szerez.

A beruházás megvalósítása során azonban olyan előre nem látható, a SZEIVOLT Holding Kft.-nek fel nem róható körülmények merültek fel, amelyek a Szerződésben kikötött teljesítési határidő módosítását teszik szükségessé.

A SZEIVOLT Holding Kft. a fenti – a végleges használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó- kötelezettség teljesítéséhez – további 6 hónap- határidő hosszabbítást kezdeményezett, tekintettel arra, hogy az Ingatlanokon meglévő vízvezetékekkel és 22 kV-os elektromos légvezetékekkel kapcsolatban felmerült többletfeladatok elvégzése jelentős késedelmet okoz. A kérelmüket az alábbiakkal indokolták:

- a) A SZEIVOLT Holding Kft.-nek fel nem róható okból később vált ismertté csak, hogy az Ingatlanokon SENTAB típusú, 500 mm-es vízvezeték található, amely vezetékjog az Ingatlanok tulajdoni lapján nem volt bejegyezve. Ezen vízvezeték kiváltásának megvalósítása, annak eljárása jelentős többletfeladatokat és költségeket eredményez és fog eredményezni.

Az Ingatlanokat a SZEIVOLT Holding Kft. 2024. május 25. napján vette birtokba. Paks Város Önkormányzata az Ingatlanok területére vezetékjoggal rendelkező közműtervet készített, amely magában foglalta az Ingatlanokon keresztülmenő vezeték kiváltását, az új hálózat kiépülésével. Az új hálózat kiépítése érdekében először a vízkiváltás megoldása vált szükségessé. Ennek tervezését az optimális nyomvonal meghatározásával a HOJSZA '99 Kft. megkezdte, a kiváltási tervet a Mezőföldvíz Kft. üzemeltető és az eljáró hatóságok elfogadták. A tervek alapján megkezdődött a nyomvonal kitűzése és azonosítása az új telekosztások figyelembevételével. A földhivatali ügyintézés során derült fény arra a tényre, hogy a telkek kisajátításának folyamata nem ment végbe, a nyomvonal számos magántulajdonban lévő ingatlanon haladna át, így a már elfogadott tervek nem kivitelezhetőek. Ennek okán új nyomvonalterv kidolgozása és egyeztetése, valamint hatósági jóváhagyása vált szükségessé. A megváltozott nyomvonal számos új műszaki problémát vetett fel, mivel az új vezeték a meglévő gáz gerincvezetékkel is keresztezi. A helyszíni feltárások alapján minden egyes keresztezésre egyedi megoldást kellett kidolgozni, majd az elkészült tervekre újabb ügyintézési folyamat indult. Maga a megvalósítás is speciális technológiát igényel, melyet csak egy az üzemeltető által elfogadott és kijelölt kivitelező végezhet el, s kapacitás hiányban mind a tervezési adatokra, mind a kivitelezési folyamatra hosszabb átfutási idővel kell számolni. Emellett a vezeték szakasz kiváltásához speciális, egyedi toldóelemek szükségesek, melyek beszerzése szintén időigényes.

- b) A megvásárolt Ingatlanokon 3 db közcélú 22kV-os elektromos légvezeték halad át, amelyekre az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga van bejegyezve. A vezeték kiváltására vonatkozó tervdokumentációt az Ingatlanok adásvétele során a SZEIVOLT Holding Kft. rendelkezésére bocsátották, azonban a beruházás megvalósítása alatt, a kiváltással kapcsolatos ügyintézéskor derült fény arra a

tényre, hogy Paks Város Önkormányzata által megrendelt, az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. közreműködésével készített vezetékjoggal rendelkező tervek engedélyének hatálya sajnos lejárt. Ennek következtében és a Léna lakópark beruházás műszaki terveinek ismeretében szükséges kábel nyomvonal módosítások miatt az Ingatlanok birtokba vételét és a beruházás megindulását követően új tervezési és hatósági engedélyezési folyamat indítása vált szükségessé.

A fentiekben kifejtett okokra figyelemmel a közművezetékek kiváltásának teljes folyamata (tervezés, kivitelezés, új nyomvonalak kialakítása, engedélyek megszerzése) lényeges többletidőt jelent, amely késedelmet okoz az előzetesen kalkulált beruházási időtartamhoz képest.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2024. (.....) határozata

Paks Város Önkormányzata és a SZEIVOLT Holding Kft. között 2024. március 21. napján megkötött a Paks 3935/6, 3935/5 és 3935/10 hrsz.-ú ingatlanokra (továbbiakban: Ingatlanok) vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés módosításáról

1. Paks Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a hozzájárulását adja ahhoz, hogy Paks Város Önkormányzata és a SZEIVOLT Holding Kft. között 2024. március 21. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés 8.2. e) pontja szerinti határidő 15 hónapról 21 hónapra kerüljön módosításra.
2. Paks Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a csatolt ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosító okirat tervezetet a mellékelt tartalommal aláírja.

Felelős: Szabó Péter polgármester

Határidő: azonnal

Mellékletek:

- Szerződés módosítás iránti kérelem,
- ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosítás tervezete.

Paks, 2024. szeptember 20.




Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2024. szeptember 20.



dr. Sátor Vera
aljegyző

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete

Paks

Tisztelt Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete!

Paks Város Önkormányzata, mint eladó és a SZEIVOLT Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő 2024. március 21. napján Ingatlan adásvételi szerződést (továbbiakban: Adásvételi Szerződés) kötöttek a Paks, 3935/6, 3935/5 és 3935/10 helyrajzi számú ingatlanokra (továbbiakban: Ingatlanok).

Vevő vállalta, hogy az Ingatlanokon legalább 350 lakást épít és azokra a végleges építési engedély megszerzésétől számított 15 hónapon belül végleges használatbavételi engedélyt szerez.

Az Eladó által az Adásvételi Szerződésben is rögzített lakóterület fejlesztés megvalósítása érdekében Vevő a végleges építési engedélyt az Ingatlanokra vonatkozóan megszerezte, az építési beruházás 2024. májusában megkezdődött.

A beruházás megvalósítása során olyan előre nem látható, a Vevőnek fel nem róható körülmények merültek fel, amely az Adásvételi Szerződésben kikötött teljesítési határidő tartását lehetetlenné teszik.

Az ingatlanokon meglévő vízvezetékekkel és 22 kV-os elektromos légvezetékekkel kapcsolatban az alábbi többletfeladatok elvégzése jelentős késedelmet okoz:

- a) Az Eladó az Adásvételi Szerződés megkötésekor nem tájékoztatta a Vevőt, hogy az Ingatlanokon SENTAB típusú, 500 mm-es vízvezeték található, a vezetékjog az ingatlanok tulajdoni lapján sincs bejegyezve. Ezen vízvezeték kiváltásának megvalósítása, annak eljárása jelentős többletfeladatokat és költségeket eredményez és fog eredményezni.

Az ingatlanokat a Vevő 2024. május 25. napján vette birtokba. Az Eladó az ingatlan területére vezetékjoggal rendelkező közműtervet készített, amely magában foglalta az ingatlanon keresztülmenő vezeték kiváltását az új hálózat kiépülésével. Az új hálózat kiépítése érdekében először a vízkiváltás megoldása vált szükségessé. Ennek tervezését az optimális nyomvonal meghatározásával a HOJSZA '99 Kft. megkezdte, a kiváltási tervet a Mezőföldvíz Kft. üzemeltető és az eljáró hatóságok elfogadták. A tervek alapján megkezdődött a nyomvonal kitzúzése és azonosítása az új telekosztások figyelembevételével. A földhivatali ügyintézés során derült fény arra a tényre, hogy a telkek kisajátításának folyamata nem ment végbe, a nyomvonal számos magántulajdonban lévő ingatlanon haladna át, így a már elfogadott tervek nem kivitelezhetőek. Ennek okán új nyomvonalterv kidolgozása és egyeztetése, valamint hatósági jóváhagyása vált szükségessé. A megváltozott nyomvonal számos új műszaki

problémát vetett fel, mivel az új vezeték a meglévő gáz gerincvezeték is keresztezi. A helyszíni feltárások alapján minden egyes keresztezésre egyedi megoldást kellett kidolgozni, majd az elkészült tervekre újabb ügyintézési folyamat indult. Maga a megvalósítás is speciális technológiát igényel, melyet csak egy az üzemeltető által elfogadott és kijelölt kivitelező végezhet el, s kapacitás hiányban mind a tervezési adatokra, mind a kivitelezési folyamatra hosszabb átfutási idővel kell számolni.

Emellett a vezetékszakaszkiváltásához speciális, egyedi toldóelemek szükségesek, melyek beszerzése szintén időigényes.

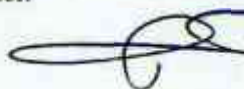
- b) A megvásárolt ingatlanokon 3 db közcélú 22kV-os elektromos légvezeték halad át, amelyekre az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga van bejegyezve. A vezetékek kiváltására vonatkozó tervdokumentációt az Ingatlanok adásvétele során a SZEIVOLT Holding Kft vevő rendelkezésére bocsátották, azonban a beruházás megvalósítása alatt, a kiváltással kapcsolatos ügyintézéskor derült fény arra a tényre, hogy az Paks Város Önkormányzata által megrendelt, az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. közreműködésével készített vezetékjoggal rendelkező tervek engedélyének hatálya sajnos lejárt, és azok meghosszabbítását egyik érintett fél sem kérelmezte. Ennek következtében és a Léna lakópark beruházás műszaki terveinek ismeretében szükséges kábel nyomvonal módosítások miatt az Ingatlanok birtokba vételét és a beruházást megindulását követően új tervezési és hatósági engedélyezési folyamat indítása vált szükségessé.

A fentiekben kifejtett okokra figyelemmel a közművezetékek kiváltásának teljes folyamata (tervezés, kivitelezés, új nyomvonalak kialakítása, engedélyek megszerzése) lényeges többlet időt jelent, amely késedelmet okoz az előzetesen kalkulált beruházási időtartamhoz képest.

Mindezek alapján kérjük a Tisztelt Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületét, járuljon hozzá az adásvételi szerződés módosításával a végleges használatbavételi engedély határidejének meghosszabbításához akként, hogy Vevő a végleges építési engedély megszerzésétől számított 21 hónapon belül szerez végleges használatbavételi engedélyt.

Budapest, 2024.09.16.

Tisztelettel:



Szeivolt István
ügyvezető
SZEIVOLT Holding Kft

SZEIVOLT-Holdings Vagyongézelő Kft
1112 Budapest, Nemetvárosy út 148.
Adószám: 26341981-2-43

2. sz. melléklet

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről

- (1) **Paks Város Önkormányzata** (székhelye: 7030 Paks, Dózsa György út 55-61., Magyarország; törzskönyvi azonosító szám: 733502; adószám: 15733500-2-17; statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17; képviselőjében eljár: Szabó Péter polgármester), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”) és
- (2) **SZEIVOLT Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.; cégjegyzékszám: 01-09-325102; adószám: 26341981-2-43; statisztikai számjel: 26341981-6420-113-01; képviselőjében eljár: Szeivolt István ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

között (a továbbiakban az Eladó és a Vevő együttesen: a **Szerződő felek vagy Felek**) a lent megjelölt helyen és időben az alábbiak szerint:

I. Előzmények

I.1. Szerződő felek kijelentik, hogy 2024. március 21. napján ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: „**Szerződés**”), kötöttek az Eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képező

- az ingatlan-nyilvántartásban **Paks, belterület 3935/6 hrsz.** alatt nyilvántartott, 9694 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**)
 - az ingatlan-nyilvántartásban **Paks, belterület 3935/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, 8112 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**)
 - az ingatlan-nyilvántartásban **Paks, belterület 3935/10 hrsz.** alatt nyilvántartott, 8609 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**)
- (Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**) vonatkozásában.

I.2. Felek rögzítik, hogy a Szerződés alapján a Vevő az Eladó részére az Ingatlanok teljes vételárát megfizette és az illetékes Földhivatal a 2024. május 3. napján kelt 132124/2/2024.03.26. számú határozatával a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanok vonatkozásában bejegyezte.

I.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a Vevő az Ingatlanok tulajdonjogát vagyonbevitel jogcímén átruházta a LÉNA Lakópark Kft. (székhely: 1124 Budapest, Jagelló út 24., Cg.: 01-09-424783) részére. A LÉNA Lakópark Kft. tulajdonjogának bejegyzése – az Ingatlanok vonatkozásában- jelenleg még folyamatban van.

Paks Város Önkormányzata
Szabó Péter
polgármester

SZEIVOLT Holding Kft.
Szeivolt István
ügyvezető

dr. Somogyi István Zsolt
ügyvéd
KASZ36068533

Eladó

Vevő

I.4. Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződésből eredően még vannak vállalt Vevői kötelezettségek az Eladó irányába, amelyek teljesítése továbbra is a Vevő kötelezettsége. Felek e kötelezettségek közül egyező akarattal a Szerződés 8.2. e) pontját módosítani kívánják a jelen módosító okirattal. Felek rögzítik, hogy az Eladó nyilatkozott arról, hogy a beruházás megvalósítása során olyan előre nem látható, az Eladónak fel nem róható körülmények merültek fel, amelyek a Szerződésben kikötött teljesítési határidő módosítását teszik szükségessé. Az Eladó a végleges használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettség teljesítéséhez – további 6 hónap- határidő hosszabbítást kezdeményezett, tekintettel arra, hogy az Ingatlanokon meglévő vízvezetékekkel és 22kV-os elektromos légvezetékekkel kapcsolatban felmerült többletfeladatok elvégzése jelentős késedelmet okoz.

II. Az ingatlan adásvételi szerződés módosítása

II.1. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 8.2. e) pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„Vevő vállalja, hogy a végleges építési engedély alapján a lakásokat megépíti és azokra legkésőbb a végleges építési engedély megszerzésétől számított **21 hónapon belül** végleges használatba vételi engedélyt szerez, amely végleges használatba vételi engedély megszerzését ezen határidőn belül igazolja- a végleges használatba vételi engedély benyújtásával- az Eladó részére”.*

III. Egyéb rendelkezések

III.1. Felek kijelentik, hogy egyebekben a Szerződés változatlan tartalommal érvényes és hatályos.

III.2. Eladó kijelenti, hogy magyarországi helyi Önkormányzat, akinek a jelen ügylet során a szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, és a képviselőjében eljáró személy kellő felhatalmazással bír a jelen módosító okirat megkötésére.

III.3. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon alapított, jogszerűen működő gazdasági társaság, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási vagy felszámolási eljárás, és a képviselőjében eljáró személy kellő felhatalmazással bír a jelen módosító okirat megkötésére.

III.4. A Felek megállapodnak, hogy a jelen módosító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatosan felmerülő ügyvédi költség a Vevőt terheli.

III.5. Felek a jelen módosító okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali ügyintézővel és képviselőjével megbízzák a Budapesti 5000. Ügyvédi Irodát (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 208., képviseli: dr. Somogyi István Zsolt ügyvéd, KASZ: 36068533). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A jelen módosítás tényvázlatként is szolgál.

III.6. A módosításban nem szabályozott kérdések tekintetében az Polgári Törvénykönyv rendelkezései és az egyéb vonatkozó jogszabályok irányadók.

Paks Város Önkormányzata

Szabó Péter

polgármester

Eladó

SZEIVOLT Holding Kft.

Szeivolt István

ügyvezető

Vevő

dr. Somogyi István Zsolt

ügyvéd

KASZ36068533

Ezen, 1. számú módosítást a Felek elolvasták, azt megértették, melyet követően a szerződést helybenhagyólag aláírták.

Paks, 2024. szeptember.....napján:

.....
Paks Város Önkormányzata
képviseli: Szabó Péter
polgármester
Eladó

.....
SZEIVOLT Holding
Vagyonkezelő Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviseli: Szeivolt István
ügyvezető
Vevő

Ellenjegyzem és az okiratban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom Paks, 2024. szeptember.....napján:

Dr. Somogyi István Zsolt
ügyvéd
Budapesti 5000.Ügyvédi Iroda
1031 Budapest, Szentendrei út 208.
KASZ: 36068533