

Előterjesztés száma: 31,

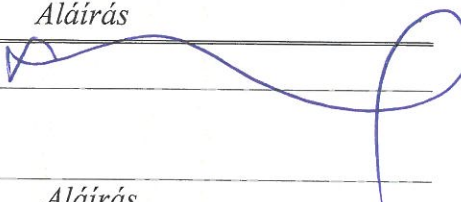
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

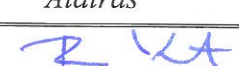
2018. év február hónap 15. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés településrendezési szerződés megszüntetéséről


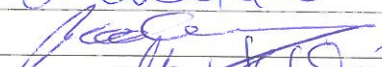
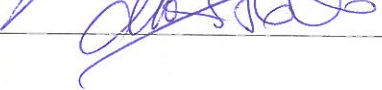
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	Címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendő

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály:	
* megfelelő rész aláhúzendő		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 44/2009. (II.25) számú határozatával jóváhagyta, hogy a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési szerződést kössön a Budapest, XVIII. kerület Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Budapest közigazgatási határa valamint a Halomi út kül-belterületi szakasza által határolt tömb (továbbiakban: terület) Szabályozási Tervéhez kapcsolódóan - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 30/A. § -ában foglaltak alapján -, a terület fejlesztése érdekében, a területet megvásárolni és fejleszteni kívánó Várnai Erikával. A településrendezési szerződés 2009. július 9. napján került aláírásra.

A terület fejlesztése érdekében Várnai Erika ingatlan adásvételi előszerződést kötött a fejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdonosaival.

A településrendezési szerződésben Várnai Erika és az Önkormányzat az alábbiak teljesítését vállalták:

Várnai Erika:

- a területfejlesztés érdekében szükséges, a vonatkozó jogszabályi rendeletekben előírt, illetve szükségessé váló településfejlesztési eszközök, tervek, tanulmányok, alátámasztó munkarészek, valamint az engedélyeztetés költségeit, eljárási illetékeit,
- a Szabályozási Terv készítésének, a tervezésnek és engedélyezésnek költségeit,
- az egyes ingatlanoknak a művelési ágból történő kivonásának költségeit,
- a közüzemi, illetve üzemeltető vállalatok és engedélyező hatóságok előírásainak megfelelően a területen a közművek (szennyvíz-elvezetés, csapadékvíz-elvezetés illetve elszikkasztás, gáz- és elektromos hálózat, közvilágítás), a belső utak megterveztetését, engedélyeztetését és kiépítését,
- Az Önkormányzat által működtetett és a szerződésben megjelölt két intézmény – a Pestszentlőrinci Német Nemzetiségi Általános Iskola és a Bambi Bölcsőde számára 26.000.000,-Ft összeg fejlesztési hozzájárulásként történő megfizetését.

Az Önkormányzat:

- a művelési ágból történő kivonás és a fejlesztési terület belterületbe vonása érdekében történő együttműködést Várnai Erikával, az ehhez szükséges előterjesztések, illetve kérelmek elkészítésében,
- a területfejlesztéshez szükséges engedélyek megszerzéséhez, pályázatok elkészítéséhez lehetősége szerinti segítségnyújtást,
- a területfejlesztés során lezajló hatósági eljárásokban szükséges és hatáskörébe eső nyilatkozatok, hozzájárulások haladéktalan kiadását.

A terület fejlesztésének előkészítése a településrendezési szerződést követően elindult, az ingatlanok belterületbe vonásához kapcsolódó munkarészek elkészültek, azokat az Önkormányzat megküldte a Földhivatal számára. A Földhivatal 10100/2/2010. számú határozatával a terület belterületbe vonását engedélyezte, és 4.864.800,- Ft földvédelmi járulék megfizetése mellett. A Földhivatal határozatát az Önkormányzat megküldte Várnai Erikának, és felszólította, hogy a településrendezési szerződésben foglaltak alapján a földvédelmi járulék összegét utalja át az önkormányzat számlájára, hogy azt az Önkormányzat továbbutalhatta a Földhivatal felé.

Várnai Erika a földvédelmi járulék összegét nem utalta át, így a terület belterületbe vonása nem történt meg, valamint Várnai Erika a fejlesztéssel érintett terület tulajdonjogát sem szerezte meg, ugyanis az érintett ingatlanok tulajdonosaival kötendő adásvétel megghiúsult.

Fent leírtakra és figyelemmel arra, hogy időközben a településrendezési szerződésben Várnai Erika által vállalt fejlesztési hozzájárulás megfizetése is okafogyottá vált, hiszen mindkét intézményben megvalósultak a 2009-ben tervezett fejlesztések, a településrendezési szerződés teljesítése lehetetlené vált, ezért javasoljuk annak megszüntetését az alábbi indokok alapján:

- 1.) Várnai Erika tehát nem vált a településrendezéssel érintett terület tulajdonosává, mellyel a szerződés teljesítésének egyik alapfeltétele hiúsult meg. Azzal kapcsolatban, hogy az érintett tulajdonosokkal az előszerződések alapján az adásvételi szerződések megkötése mely félnek felróható okból nem történt meg, információval nem rendelkezünk. Kétséges ezért, hogy a településrendezési szerződés létrejöttének időpontjában hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 312. § (1) bekezdése szerinti lehetetlenülés megállapítható-e:

„Ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik...”

- 2.) Várnai Erika a településrendezési szerződés VII. pontjában vállalt kötelezettségét az abban tűzött határidőben nem teljesítette, a terület belterületbe vonásához szükséges 4.864.800,- Ft földvédelmi járulékot határidőben – sőt a későbbiekben sem fizette meg – mellyel késedelembe esett, tehát a szerződést megszegte.

A Ptk. irányadó rendelkezései szerint:

298. § A kötelezett késedelembe esik

a) ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható **teljesítési idő eredménytelenül eltelt;**

b) más esetekben, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti.

300. § (1) A jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelme kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől.

Fentiek értelmében tehát a szerződéstől való elállásra szerződésszegés esetén van lehetőség, azaz elsősorban akkor, ha a másik fél a szerződés szerinti kötelezettségét nem, vagy nem megfelelően teljesíti, és ezáltal a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnt. Az érdek megszűnése alatt pedig a szerződés teljesítéséhez fűződő gazdasági érdek megszűnését kell érteni, tehát ha a szerződéssel megvalósítani kívánt cél a szerződésszegés miatt már nem érhető el.

Miután mind a Pestszentlőrinci Német Nemzetiségi Általános Iskolát, mind pedig és a Bambi Bölcsődét érintő fejlesztések egyéb forrásokból megvalósultak, ezért a Várnai Erika által vállalt 26.000.000 Ft-os fejlesztési hozzájárulás megfizetése is okafogyottá vált. Az Önkormányzat érdekmúlása tehát kétségtelenül megállapítható.

Az elállás abban az időpontban szünteti meg a szerződést, amikor az elállást tartalmazó nyilatkozatot a másik féllel közlik.

Az elállás legfontosabb következménye, hogy a szerződést felbontja, azaz a szerződést a megkötés időpontjára visszamenően szünteti meg. Ez azt jelenti, hogy a szerződés alapján már teljesített szolgáltatásokat vissza kellene adni. Tekintettel arra, hogy a településrendezési szerződés alapján tényleges teljesítés nem történt, így elszámolási vita nélkül szüntethető meg a szerződés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot támogatni szíveskedjen:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat és Várnai Erika között 2009. július 10. napján létrejött, a Budapest, XVIII. kerület Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Budapest közigazgatási határa valamint a Halomi út kül-belterületi szakasza által határolt tömb Szabályozási Tervéhez kapcsolódó településrendezési szerződéstől (a továbbiakban: Szerződés) a – Szerződés létrejöttének időpontjában hatályos – Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 298. § a) pontjában és a 300. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzat eláll, és jelen egyoldalú nyilatkozatával a Szerződést megszünteti (felbontja). Felkéri és felhatalmazza polgármestert, hogy a Szerződést megszüntető – jelen határozatban foglalt – elállást kimondó nyilatkozatról tájékoztassa Várnai Erikát, illetve a jogviszony lezárása érdekében esetlegesen szükséges egyéb intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. FEBR 07



Ughy Attila
polgármester

Melléklet: Településrendezési szerződés