

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. december hó 22-én 10.11 órakor a Városháza Báthory-termében megtartott
rendkívüli nyilvános üléséről.

308/2023. (XII. 22.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023. december 22-ei rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

N A P I R E N D:

1. Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés, valamint Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételéhez kapcsolódó megállapodás kötése
(309/2023. (XII. 22.) Önk. számú határozat)

Határidő: 2023. december 22.

Felelős: Kiss Attila polgármester

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. december hó 22-én 10.11 órakor a Városháza Báthory-termében megtartott
rendkívüli nyilvános üléséről.**

Jelen vannak: Kiss Attila polgármester, Fórizs László alpolgármester, Sörös István alpolgármester, Bertalan János, Czeglédi János, Hortó János, Kovács Attila, Leleszné Sveda Klára, Molnár Imre, Dr. Nagy Imre, Nagy József képviselők.

Az ülésről távol maradt: Dombi Imre, Kathiné Juhász Ildikó, Nagy Zoltán, Takács Lászlóné képviselők.

Az ülés kezdetekor jelenlévő képviselők: Kiss Attila polgármester, Fórizs László alpolgármester, Sörös István alpolgármester, Bertalan János, Hortó János, Kovács Attila, Leleszné Sveda Klára, Molnár Imre, Dr. Nagy Imre, Nagy József képviselők.

A napirendi pontok tárgyalásán részt vesz: Koláné Dr. Markó Judit jegyző, Dr. Mező Barna osztályvezető, Komáromi Imre a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. elnök igazgatója, Vas János a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. képviselője.

Kiss Attila polgármester: Tisztelt Testület! Kedves Vendégek! Szeretettel köszöntök mindenkit 2023. december 22-én Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának rendkívüli nyilvános ülésén. Megállapítom, hogy a Testület 10 fővel határozatképes. A napirendre teszek javaslatot, az írott, kiküldött napirend szerint. Ki az, aki támogatja?

A Képviselő-testület 10 jelenlévő képviselőjéből 10 képviselő vett részt a szavazásban, 10 képviselő igennel szavazott, meghozva ezzel az alábbi határozatot:

308/2023. (XII. 22.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023. december 22-ei rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

N A P I R E N D:

1. Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés, valamint Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételéhez kapcsolódó megállapodás kötése

Határidő: 2023. december 22.

Felelős: Kiss Attila polgármester

1. napirend: Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés, valamint Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételéhez kapcsolódó megállapodás kötése

Kiss Attila polgármester: A napokban derült ki, hogy az ingatlan jellege miatt változást kell eszközölni a szerződésben, emiatt kell sürgősséggel tárgyalnunk ezt az ügyet. Komáromi Imre elnök urat kérdézem, hogy van-e kiegészítenivalója a kiküldött anyaggal kapcsolatban?

Komáromi Imre elnök-igazgató: 2023. december 20-án 12 óra körül érkezett egy levél, ami a korábbi júliusi, Testület által jóváhagyott előszerződéshez képest jelentős változásokat mutat, mind tartalmában, mind felépítésében, hiszen ott egyben kezelte az adásvétel összegét, itt pedig hivatkozva, ahogy Jegyző Asszony is az előterjesztésében megtette. A vevők hivatkozva a jelenlegi HÉSZ-re, az ő adószakértőivel hivatkozva a jelenlegi állapotára ÁFA mentesen kívánnak tekinteni és ezért a kiegészítő árat is egy külön megállapodásban szeretnék, mert ha egyben lenne, akkor az egésznek áfásnak kellene lenni és több mint 100 millió forinttal több lenne. Így viszont a vételár is 50 millió forinttal csökken és az lenne a kiegészítemnek a felvezetés után a lényege, hogy júliusban, amikor az előszerződést megkötöttük számla is készült, annak megfelelően, mintegy 65 millió forint ÁFA-t befizetett a Vagyonkezelő és ez jelenleg a NAV-nál van. A felépítésével a cég finanszírozásában különböző önkormányzati feladatokat látunk el évek óta és a Gazdálkodási Osztályvezető Úr figyelembe véve, hogy a cégbe apportként bekerülő ingatlan és vételára, beépítette a támogatási összeget ahogy erről már korábban több egyeztetés is szólt és ez a 65 millió forint mindenképpen hiányzik a cégnél, hiszen egy ÁFA önrevíziót kell végrehajtanunk ez alapján, ha ezt fogadja el a Testület, ahhoz nyilván lesz egy NAV vizsgálat, ezt követően fogja megkapni a Vagyonkezelő ezt a 65 millió forintot és az a kérésünk, hogy január 15-ig a Testület, amint a NAV kiutalja ennek az ügyletnek a befizetett ÁFA tartalmát, addig azt kapja meg a Vagyonkezelő ebben az átmeneti időszakban, hogy elkerüljük azokat a fizetési terveket, amik korábban is jelen voltak. Ez nekünk is jelentős változás, nem volt sok időnk megvizsgálni, ahogy a Testületnek sem volt, de ez egy vevői kérés, nagyon fontos, hogy az idén megvalósuljon. A másik a vételár, amiről szintén kell, hogy döntsön a Testület, hogy elfogadja ezt a vételárat, ami most a szerződésben mutatkozik, valamint ahogy mondtam ennek lesz egy NAV álláspontja. Azt mindenképpen szeretném elmondani, hogy kollégáimmal megoszlanak a vélemények, egy nap alatt nem tudtunk olyan álláspontot kialakítani, amely minden kétséget, körülményt figyelembe véve és kétséget kizárólag ÁFA mentessé teszi ezt a részt és, ha ennek valamilyen szankciója van, legyen ez egy NAV bírság, vagy bármilyen szankció, akkor szeretnénk, hogy a vevő a nyilatkozatában, hiszen az ő kérését akarjuk segíteni, támogatni, hogy a városban a társadalmi szempontokat is figyelembevéve iparüzési adót, munkahelyteremtést megvalósítson, tehát a beruházásával, ha mégis lesznek bármilyen jogkövetkezményei, anyagilag is akár, akkor azt a nyilatkozatában a vevő viselje. Az előszerződésben volt olyan, amikor a tulajdonába kerül a Vagyonkezelőnek, akkor 5 napon belül adásvételi szerződés készül. Ez nem történt meg. Hogy mi volt az oka nem tudjuk. Én így szeretném kiegészíteni a javaslatot és ezzel a döntéssel utasítsa a Testület a Vagyonkezelő igazgatóságát.

Kiss Attila polgármester: Ahogy Elnök Úr elmondta valóban ilyen típusú változás történt, amelyek komoly kérdések. Úgy ítéltük meg, hogy ez nagyon fontos. Egyik oldalon az merül fel, hogy látható, hogy ha ezt a 9 hektárnyi területet tudjuk hasznosítani a jövő évben, vagyis a vevő által egy olyan befektetőt tudunk ide hozni, amely elindítja a termelést rövid időn belül, több száz munkahelyet teremtve, adóbevételt generálva, minden pozitív hozományával. A másik oldalon, ha ezt most nem lépjük meg, nem biztos, hogy ez a terület hasznosítva lesz, bár, ismerve az érdeklődést, valószínűleg lenne, de én úgy gondolom, hogy nekünk az nagyon fontos

lenne, hogy első között tudjunk bekapcsolódni ebbe. Hatalmas érdeklődés van a piacon ingatlanok, ipari célú ingatlanok tekintetében és nem biztos, hogy 2-3-5 év múlva ilyen érdeklődés lesz. Tehát nagyon fontos, hogy ebben lépjünk, természetesen csak az Önkormányzat érdekei mentén, legelső az, hogy a városnak, a város cégeinek és magának az Önkormányzatnak is a legjobb legyen, ilyen döntéseket kell hozni. Ezért nagyon fontos, hogy ezt elfogadjuk.

Koláné Dr. Markó Judit jegyző: Komáromi Imre elnök úr által elmondottakhoz kapcsolódva kiküldésre került a mellékelt megállapodás, ahol egy külön megállapodásban vannak rögzítve az eljárással kapcsolatos költségek, melynek összege pontosítva 46.716.400,-Ft + Áfa. A szóban forgó ingatlan termőföld volt és ezt a területet kellett más célú hasznosításnak megfelelően előkészíteni, ennek voltak járulékos költségei, melyeket az Önkormányzat fizetett, hiszen más nem is tudta, ez ebben a most kiosztott megállapodásban részletezésre kerülne és tulajdonképpen ez a megállapodás arról szólna, hogy amint a Vagyonkezelő Zrt. ennek az anyagiaknak a birtokába kerül, ezen megállapodás útján visszautalja az Önkormányzat részére, tehát tulajdonképpen ennek a határozatnak ez egy kiegészítő része lenne, hogy legkésőbb 2024. március 31. napjáig ezen összeget a Vagyonkezelő Zrt. az Önkormányzat részére megtéríti.

Kiss Attila polgármester: Köszönöm szépen! Képviselői hozzászólások következhetnek.

Bertalan János képviselő: Ezt a céget én komoly cégnek tartom. Nem értem, hogy az ÁFA probléma, hogy is merül fel? Itt 50-60 millió forintról van szó, ez körülbelül az éves kulturális összegünknek a duplája. Van egy szerződésünk, létezik ilyen, hogy valaki megbánja? Neki nincs felelőssége?

Szabóné Zavaczkai Csilla

Szabóné Zavaczkai Csilla
jegyzőkönyvvezető

Kiss Attila polgármester: Arról van szó, hogy a területtel kapcsolatos vélemények megoszlanak, hogy beépítésre szánt vagy nem és aki ebben tud nyilatkozni érdemlegesen azt mondja, hogy 10 napon belül, ami kevés. Imre ezért mondta el, hogy amennyiben ennek bármilyen szankcionálása lenne NAV részéről ez egy esetleges dolog, tehát nem tudjuk, de amennyiben lenne, abban az esetben pont azért, mert a cég kéri, hogy most írjuk alá a szerződést, ezért tette Elnök Úr azt a javaslatot, amivel én magam is egyetértek, hogy amennyiben pénzügyi, vagy egyéb negatív következmény lesz, azt a cég állja. Ha a HÉSZ egyértelműen kezelné, akkor nem ülnénk itt.

Bertalan János képviselő: Akkor a HÉSZ-ről kell dönteni.

Komáromi Imre elnök igazgató: Ahogy Polgármester Úr említette, a cég, a vevő, nem a mi cégünk.

Fórizs László alpolgármester: Jelen pillanatban az eredeti szerződés szerint építési telekként apportáltuk át, erre született szerződést, a tulajdoni lapon minden így néz ki. Megkérdeztünk jogászokat, gazdasági és egyéb szakembereket, és arról van vita, hogy akikre rákérdeztünk az egyik fele azt mondja, hogy jogilag a HÉSZ nem építési telekként említi, emiatt gyakorlatilag

szervződésnek nem felel meg, erre hivatkozik a cég is, a jogászoknak egy másik fele, a gazdasági szakemberek arra hivatkoznak, hogy egy gazdasági folyamatot kell figyelembe venni és mivel elindult ennek a területnek az eladása felé és formai döntés is van, egyértelmű építési telekként fog majd funkcionálni. De jelen pillanatban az aktuális helyzet az, hogy nem építési telek, mert a tulajdoni lap erre utal, viszont a HÉSZ nem ezt mondja ki.

Czeplédi János képviselő megérkezett az üléssterembe.

Fórizs László alpolgármester: Jelen pillanatban a HÉSZ szerint megállja a helyét, a gazdasági szakemberek azt mondják, hogy a folyamatot kell figyelembe venni. Szerintem a leglényegesebb kérdés, a NAV ezt fogja vizsgálni minden körülmények között. Ha a NAV ebből bármit meg fog állapítani, egyrészt a céget is fogja kötelezni ennek a folyamatnak a helyreállítására. Nekünk egy lényeges dolog van, hogy lehetőség szerint bennünket nem terhelhet és nem a magunk szándéka szerint akarjuk módosítani, de az is igaz, amit a cég mond, hogy jelen pillanatban, ha a HÉSZ-t vesszük figyelembe, hogy az aktuális állapotot is figyelembe lehet venni. Ilyen esetben a HÉSZ is figyelembe vehető, a NAV fogja vizsgálni ezt a dolgot, viszont az is egy fontos dolog, hogy a cégnek továbbra is szándéka a beruházást minél hamarabb elkezdni. Pontosan azért, mert több érdeklődő van, neki ebben az évben mindenképp adásvételi szerződés kellene, legalábbis ő így indokolta. Ezért kéri azt, hogy lehetőleg ne az idei évben, hanem még a mai napon az adásvételt fogadjuk el és ő át tudja vinni a Földhivatalba az adás-vételt, a gyakorlatban hitelesíteni. Nekünk egy a fontos, hogy ebből eredően kárunk és bajunk ne legyen.

Dr. Nagy Imre képviselő: Egy formai észrevételem van, amit Komáromi Úr mondott a szerződéskötéssel kapcsolatban, amit vitatni lehet, ugyanis mint egykori Jogi Bizottság elnöke lapozgattam az irataim között és találtam egy korábbi jegyzőkönyvet, Dr. Makk Miklós nyilatkozata volt, és azóta is fontosnak tartom, mely szerint a szerződést mindig az Önkormányzatnak kell megírni, mert ilyen értelemben azt nem lehet elfogadni, hogy mindig a vevő, mert akkor a másik fél elrejthet benne olyan mondatokat, fél mondatokat, fogalmakat, amik később az Önkormányzat számára kellemetlen lehet. Én elfogadom ezt, hogy bizonyára így van, hogy egy fokozottabb értéket jelent, ha mi készítjük a szerződést és nem vásárló fél. Tehát Makk Miklós azért nem volt tájékozatlan jogász és bizonyára igaza volt.

Komáromi Imre elnök igazgató: Tökéletesen egyetértünk ebben Képviselő Úrral, hiszen elkészíti nyilván a gazdálkodó szervezetnek megfelelően, de a Testület megkapja. Tehát ingatlan esetében értékhatártól függetlenül a Testület dönt. Az az adásvételi szerződés aláírására kötelezik a Vagyonkezelő igazgatóságát, amelyet megismer és véleményez, nincs eltérés, ahhoz amit Képviselő Úr mondott, minden részletét megkapja a Testület.

Bertalan János képviselő: A másik észrevételem az, hogy ez már nem a miénk, hanem a cégé.

Koláné Dr. Markó Judit jegyző: Csak hozzájárulást kér a Testülettől.

Bertalan János képviselő: Ha ebben nincs kockázat, akkor én hozzájárulok.

Kiss Attila polgármester: Ha ezekkel a módosításokkal elfogadjuk akkor nincs kockázat, ha nem lenne benne ez a kiegészítés, amit Imre elmondott, akkor lehetne kockázat benne, bár a vevő vállalta a kockázatot. Van-e még hozzászólás? Amennyiben nincs, az írott javaslatot Jegyző Asszony és Komáromi Imre elnök úr kiegészítéseivel teszem fel szavazásra.

A Képviselő-testület 11 jelenlévő képviselőjéből 11 képviselő vett részt a szavazásban, 11 képviselő igennel szavazott, meghozva ezzel az alábbi határozatot:

309/2023. (XII.22.) Önk. számú

HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint a 107. §-a alapján megtárgyalta „A Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés, valamint Hajdúböszörmény 0370/2 hrsz-ú ingatlan adásvételéhez kapcsolódó megállapodás kötése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület hozzájárul a mellékelt adásvételi szerződés megkötéséhez a meghatározott vételáron, valamint megállapodást köt a melléklet szerinti tartalommal a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt-vel. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 2023. december 22. - a szerződéskötés, a megállapodás megkötésére
2023. március 31. - a termőföld más célú hasznosításával kapcsolatban felmerült költségek összegének megfizetésére

Felelős: Kiss Attila *polgármester*
Dr. Vincze-Miqdadi Edit *aljegyző*
Nyakas Tibor *osztályvezető*
Komáromi Imre *igazgatóság elnöke*

2. A képviselő-testület felkéri a feleket egy nyilatkozat aláírására, melyben a DRYVIT PROFI Építőipari Szolgáltató Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság vállalja, hogy amennyiben a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt-vel kötendő adásvételi szerződésben, valamint az ezzel egyidejűleg aláírt megállapodásban foglaltak szerint, amennyiben a vételárra és a költségekre vonatkozóan azok nettósításából eredően a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt-re vonatkozóan szankció keletkezik, azt a DRYVIT PROFI Építőipari Szolgáltató Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság megtéríti a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. részére.

Határidő: 2023. december 22.

Felelős: Kiss Attila *polgármester*
Dr. Vincze-Miqdadi Edit *aljegyző*
Nyakas Tibor *osztályvezető*

3. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata vállalja, hogy a 2023. évi költségvetés terhére a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. részére biztosítja a cég által a NAV-nak befizetett 65 millió Forint mértékű Áfa összegét, amíg a cég azt a visszaigénylés következtében vissza nem kapja a NAV-tól, de legkésőbb 2024. március 31-ig.

Határidő: 2023. december 31.

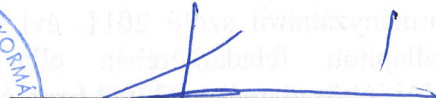
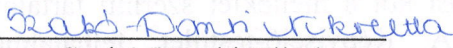
Felelős: Nyakas Tibor *osztályvezető* – a forrás biztosításáért

Kiss Attila polgármester: Ezzel a mai munkánkat elvégeztük, a nyílt ülést bezárom, további szép napot kívánok.

K.m.f.



Kiss Attila
polgármester


Koláné dr. Markó Judit
jegyző

Szabó-Dombi Nikoletta
jegyzőkönnyvezető

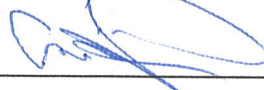
J E L E N L É T I Í V

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2023. december hó 22-én megtartott rendkívüli NYILVÁNOS ülésén

1./ BERTALAN JÁNOS



2./ CZEGLÉDI JÁNOS



3./ DOMBI IMRE

4./ FÓRIZS LÁSZLÓ

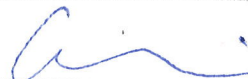


5./ HORTÓ JÁNOS

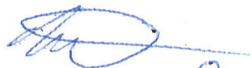


6./ KATHINÉ JUHÁSZ ILDIKÓ

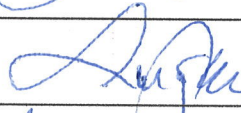
7./ KISS ATTILA



8./ KOVÁCS ATTILA



9./ LELESZNÉ SVEDA KLÁRA



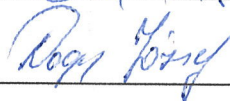
10./ MOLNÁR IMRE



11./ DR. NAGY IMRE

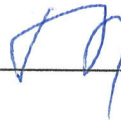


12./ NAGY JÓZSEF



13./ NAGY ZOLTÁN

14./ SÓRÉS ISTVÁN



15./ TAKÁCS LÁSZLÓNÉ