Szám: 1-11/2025. 12. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. november 26-i rendkívüli, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés Villa Negra ingatlant érintő felújítási munkák ütemezéséről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 103/2023. (VI. 29.) számú határozatával döntött a kizárólagos tulajdonban álló, Zalaszentgrót-Csáford településrészen található 22223/1 helyrajzi számú “Villa Negra” ingatlan értékesítéséről nyilvános pályázat útján. A pályázat nyertese Dóka Éva (a továbbiakban: Vevő) lett, aki 5.100.000,- Ft vételárat ajánlott. Az adásvételi szerződést 2024. február 15-én kötötte meg az Önkormányzat (Eladó) és a Vevő. Ebben az Önkormányzat 2037. február 28. napjáig terjedő időtartamra elidegenítési tilalommal biztosított visszavásárlási jogot kötött ki saját javára, amely a szerződésbe foglalt kötelezettségek biztosítását szolgálja. A tulajdonjog és a visszavásárlási jog bejegyzése, a visszavásárlási jog biztosítására az elidegenítési tilalom tényének feltüntetése – az állami visszavásárlási jogról való lemondó nyilatkozat beérkezését követően – 2024. március 21-én történt meg.

A Vevő az adásvételi szerződésben vállalta, hogy az egykor iskolaépületként funkcionáló, de emellett régen szakrális események, istentiszteletek helyszíneként is szolgáló, évtizedek óta romos “Villa Negra” épület újjáépítését és bővítését meghatározott ütemezéssel valósítja meg, a felépítményt szállásadásra alkalmas módon felújítja, bővíti.

Az adásvételi szerződés mellett – az évtizedek óta Zalaszentgrót város kulturális életének szerves részét alkotó, a Villa Negra Egyesület által szervezett művészeti alkotótáborok további megvalósításának biztosítása céljából – 2024. február 29-én kelt háromoldalú megállapodás rögzítette az Önkormányzat, a Vevő, valamint a projektben partnerként részt vevő Villa Negra Művészeti Egyesület közötti együttműködést is.

Az adásvételi szerződésben a szerződő felek a Vevő által elvégzendő tervezési, engedélyeztetési és kivitelezési feladatok ütemtervét – a szükséges HÉSZ módosítás jelentős időigényére tekintettel – az alábbiak szerint határozták meg:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***SSZ.*** | ***Tevékenység*** | ***Határidő:*** |
|  | Települési főépítész tájékoztatása, koncepció bemutatása | 2025. február 01. |
|  | Engedélyezési tervek benyújtása (az Önkormányzat előzetes jóváhagyását és szakági tervezők bevonását követően) | 2025. március 15. |
|  | Az építési engedély megszerzése (jogerős határozat kézhezvétele) | 2025. április 30. |
|  | Az építkezés megkezdése ténylegesen | 2025. május 15. |
|  | Az épület szerkezetkész állapotának elérése | 2026. február 28. |
|  | A gépészeti és homlokzati munkák befejezése | 2026. november 30. |
|  | Használatbavételi engedély megszerzése (a felújított épületre) | 2027. február 28. |

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a fenti tevékenységek határidőben történő megvalósítását 50.000,- Ft/ hét összegű késedelmi kötbér kikötésével biztosítják.

A háromoldalú megállapodásban Vevő az ingatlanon az épített és természetes környezetbe illeszkedő, minőségi anyagokat alkalmazó fejlesztést megvalósítása mellett az évtizedek óta Zalaszentgrót város kulturális életének szerves részét alkotó, a Villa Negra Művészeti Egyesület által szervezett művészeti alkotótábor támogatását biztosítja az alábbiak szerint:

* Vevő vállalta, hogy az Ingatlanon díjmentesen biztosítja a használatba vételi engedélytől számított tíz évig, legkésőbb 2037. február 29-ig az Egyesület által szervezett alkotótábor résztvevői számára 300 m2 kültéri munkaterületet, valamint az azon felújított/létrehozott épületben évi négy egybefüggő a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára szálláshelyet.
* Vevő vállalta, hogy az Ingatlant érintő építkezésre vonatkozó használatba vételi engedély kiadásától számított tíz évig, legkésőbb 2037. február 29-ig minden évben két hét időtartamra kiállítási lehetőséget és teret biztosít az Egyesület által szervezett alkotótáborban készült alkotások nyilvános bemutatására. Vevő kijelenti, hogy a kiállítás helyszíne az Egyesület képviselőjével előzetesen minden évben egyeztetésre kerül azzal, hogy jelenleg a tervezett kiállítási helyszín 8790 Zalaszentgrót, Gyár utca 22. szám alatti (655 hrsz-ú) ingatlanon lévő irodaépületben valósul meg.
* Vevő vállalta továbbá, hogy az építési, felújítási időszakban, illetve amennyiben az épület állaga a teljes felújítást megelőzően a helyi elszállásolást nem teszi lehetővé, úgy az Egyesület által szervezett alkotótábor résztvevői számára az Ingatlanon 300 m2 kültéri munkaterületet, amely a szobrászok részére a jelenleg is használt területként változatlanul biztosított, míg a festőművészek részére a szálláshely mellett lévő nyitott szín, illetve a 8790, Zalaszentgróti Gyár utca 22 szám alatti telephelyen lévő kiállítótér egyik helyisége áll rendelkezésre.
* Vevő vállalta továbbá, hogy az építési, felújítási időszakban, illetve amennyiben az épület állaga a teljes felújítást megelőzően a helyi elszállásolást nem teszi lehetővé, úgy az Egyesület részére Vevő a tulajdonát képező 8795 Csáford, Déloldal\_Lap utca 140., 22326-ú hrsz-ú ingatlanon lévő épület 4 helyiségében évi négy egybefüggő a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára díjmentesen szálláshelyet biztosít.

A projekt előrehaladásának elősegítése és a vállalásainak igazolása céljából a Vevő folyamatosan együttműködött Hivatalunkkal és a 1-3. sorszámú tevékenységeket igazolható módon határidőre teljesítette.

Dóka Éva Vevő – szóbeli jelzést követően – 2025. november 12-én kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a szerződésben foglalt egyes határidők módosítására vonatkozóan.

A Vevő a kérelmében előadta, hogy családi vállalkozása a térségben szőlőműveléssel és borászattal foglalkozik, és az utóbbi években jelentősen megnövekedett az érdeklődés a birtokuk iránt, nem csak borkóstolás, hanem szállás és kulturális programok iránt is. Fejlesztési szándékuk tehát változatlan: a “Villa Negra” ingatlanban borturisztikai és művészeti központot kívánnak kialakítani, amely a város hírnevét is öregbítheti.

Ugyanakkor a kérelem váratlan nehézségként jelölte meg a szőlőültetvényekben 2024–2025. folyamán a Flavescens dorée (aranyszínű sárgaság) járványos növénybetegséget. A helyi szőlőskerteket jelentős mértékben veszélyeztető betegség a saját területükön is felütötte a fejét. Ennek megfékezése érdekében a Vevőnek erőforrásait a járvány leküzdésére és a védekezési intézkedésekre kellett átcsoportosítania. A kérelem utal továbbá arra is, hogy a szőlőbetegség elleni védekezés mára országos szinten is komoly kihívást jelent, amely katasztrofális veszélyt már külföldi példák is alátámasztják. Tény azonban, hogy a helyi szőlőgazdákat érintő és az idei évben kimagasló fertőzöttségi szintet elérő növényegészségügyi veszélyhelyzet a Vevőt is hátrányosan érintette, és a tervezettnél késletetett ütemben tudja megkezdeni a Villa Negra projekt kivitelezését. Vevő kérelmében emellett kérte értékelni, hogy a bizonytalan gazdasági környezet és az építőipari árak emelkedése is szükségessé teszik a határidők rugalmasabb kezelését.

A Vevő a fenti indokok alapján az összes vállalt határidő 5 évvel történő meghosszabbítását kérte. A Vevő kérelmében hangsúlyozta, hogy a kért határidő-hosszabbítás elegendő mozgásteret biztosít a projekthez és a módosítással biztosított öt év alatt a beruházás garantáltan megvalósítható, mellyel egyidőben a szőlőjárvány okozta, zárlati intézkedésekből adódó lemaradás is behozható. Vevő nyilatkozatában ismételten megerősítette, hogy szándéka komoly és továbbra is elkötelezett a Villa Negra felújítása iránt, amit alátámaszt az eddig elvégzett előkészítő munkák teljesítése is.

Véleményem szerint a benyújtott kérelemben foglalt indokok valósak és méltányolhatók. Sajnálatos módon Zalaszentgrót és térségében a Vevő által jelzett szőlőbetegség (fitoplazma) jelentős mértékben felütötte fejét a térségben 2024. folyamán, amit megerősítenek a Zala Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági szakigazgatási szervének tájékoztatói, illetve a városunkban a szőlészekkel folytatott konzultációk is. A probléma kezelése érdekében számos helyi borászat kényszerült átütemezni beruházásait, így objektív, kvázi vis maior körülmény hátráltatta a Vevőt a vállalt határidők megtartásában.

Összességében megállapítható, hogy a kérelemben felhozott körülmények kellően alátámasztják a hosszabbítás szükségességét.

Az adásvételi szerződés és a kapcsolódó megállapodás módosítása a felek közös megegyezésével lehetséges. A szerződés 5. pontja kifejezetten rögzíti, hogy *“a felek a szerződés módosítását írásban, közös megegyezéssel, az Önkormányzat képviselő-testületének jóváhagyásával érvényesen eszközölhetik”* – vagyis jogi akadálya nincs a határidők meghosszabbításának.

A Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az Önkormányzat tulajdonával kapcsolatos érdemi döntés. Mivel a határidők módosítása a korábbi testületi határozaton (pályázati kiírás és feltételek meghatározása) változtat, szükséges a testület jóváhagyása.

Fontos hangsúlyozni, hogy a hosszabbítás nem sért jogszabályt, és nem ütközik harmadik személy jogos érdekébe sem. A visszavásárlási jog kikötése továbbra is biztosítja, hogy a szerződés módosítása esetén is fennmarad az Önkormányzat jogosítványa a tulajdon védelmére arra az esetre, ha a Vevő az új határidőket nem tartaná. A módosításról szóló megállapodást a földhivatalhoz be kell nyújtani, így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog időbeli hatálya is igazodni fog az új ütemezéshez.

A fentiek alapján javaslom az adásvételi szerződésben meghatározott alábbi ütemezéshez tartozó határidők módosítását:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***SSZ.*** | ***Tevékenység*** | ***Határidő:*** |
|  | Az építkezés megkezdése ténylegesen | **2030. május 15.** |
|  | Az épület szerkezetkész állapotának elérése | **2031. február 28.** |
|  | A gépészeti és homlokzati munkák befejezése | **2031. november 30.** |
|  | Használatbavételi engedély megszerzése (a felújított épületre) | **2032. február 28.** |
|  | Elidegenítési tilalom | **2043. február 28.** |
|  | Visszavásárlási jog | **2043. február 28.** |

A fentiek alapján javaslom a megállapodásban meghatározott határidők módosítását:

* Vevő az Ingatlanon díjmentesen biztosítja a használatba vételi engedélytől számított tíz évig, legkésőbb **2042. február 28**-ig az Egyesület által szervezett alkotótábor résztvevői számára 300 m2 kültéri munkaterületet, valamint az azon felújított/létrehozott épületben évi négy egybefüggő a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára szálláshelyet.
* Vevő az ingatlant érintő építkezésre vonatkozó használatba vételi engedély kiadásától számított tíz évig, legkésőbb **2042. február 28**-ig minden évben két hét időtartamra kiállítási lehetőséget és teret biztosít az Egyesület által szervezett alkotótáborban készült alkotások nyilvános bemutatására.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. november 20-ai ülésén megtárgyalta, a 102/2025. (XI. 20.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Zalaszentgrót 22223/1 helyrajzi számú “Villa Negra” ingatlan értékesítésére 2024. február 15-én Dóka Éva vevővel megkötött adásvételi szerződés módosításával egyetért és az Vevő részéről nevesített, az építkezés tényleges megkezdését akadályozó objektív körülményeket elfogadja, azok tudomásul vételével hozzájárul az adásvételi szerződésben meghatározott ütemezés módosításához az alábbiak szerint:

* Az építkezés megkezdése ténylegesen **2030. május 15.**
* Az épület szerkezetkész állapotának elérése **2031. február 28.**
* A gépészeti és homlokzati munkák befejezése **2031. november 30.**
* Használatbavételi engedély megszerzése (a felújított épületre) **2032. február 28.**
* Elidegenítési tilalom **2042. február 28.**
* Visszavásárlási jog **2042. február 28.**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Zalaszentgrót Város Önkormányzata eladó, Dóka Éva vevő és a Villa Negra Egyesület közötti megállapodás módosításával egyetért és hozzájárul ahhoz, hogy a módosított ütemezéssel együtt a Vevő részéről vállalt kötelezettségek határideje módosításra kerüljön az alábbiak szerint:

* Vevő az Ingatlanon díjmentesen biztosítja a használatba vételi engedélytől számított tíz évig, legkésőbb **2042. február 28**-ig az Egyesület által szervezett alkotótábor résztvevői számára 300 m2 kültéri munkaterületet, valamint az azon felújított/létrehozott épületben évi négy egybefüggő a nyári időszakra eső naptári hétre 20 fő számára szálláshelyet.
* Vevő az ingatlant érintő építkezésre vonatkozó használatba vételi engedély kiadásától számított tíz évig, legkésőbb **2042. február 28**-ig minden évben két hét időtartamra kiállítási lehetőséget és teret biztosít az Egyesület által szervezett alkotótáborban készült alkotások nyilvános bemutatására.

Az adásvételi szerződés módosításának költségei a Vevőt terhelik.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Baracskai József polgármestert az adásvételi szerződés módosításának és a megállapodás módosításának aláírásához szükséges intézkedések megtételére és azok aláírására.

**Határidő:** 2025.december 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2025. november 21.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |