

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

6.15. sz. napirend
HELYSZÍNI

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. december 2-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti ingatlanra vonatkozó kötbérvétel rendezésre tett egyezségi ajánlat

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfaludy 18 Ingatlanforgalmazó Kft. között 2005. október 25-én adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Kisfaludy u. 18. szám (hrsz.: 35613) és a Budapest VIII., Kisfaludy u. 20. szám (hrsz.: 35614) alatti ingatlanok vonatkozásában. A Budapest VIII., Kisfaludy u. 18. szám alatti ingatlan vételára bruttó 65.000.000,- Ft, míg a Budapest VIII., Kisfaludy u. 20. szám alatti ingatlan vételára bruttó 40.000.000,- Ft volt.

A telkek egyesítésére 2006. november 20-án a 08-2111/6/2006. számú építésigazgatási határozat alapján került sor 35613 hrsz alatt. A Kisfaludy 18 Ingatlanforgalmazó Kft. az ingatlanokat továbbértékesítette a Kasztília Kft. részére 2007. január 31-én. A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a 207/2007. (III. 06.) számú határozatával döntött az adásvételi szerződés módosításáról, amely 2007. március 21-én került aláírásra.

A Józsefvárosi Önkormányzat és a Kasztília Kft. között 2009. január 19-én Megállapodás született az ingatlanra vonatkozóan, a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 1696/2008. (XI. 18.) számú határozata alapján. A felek megállapodását követően a Kasztília Kft. 7.300.000,- Ft-ot megfizetett a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat számára visszavásárlási jog törlésének ellenértékeként. A Megállapodás 8. pontja alapján, ha a Vevő a szerkezetkész állapot elérésével, illetve a használatbavételi engedély megszerzésével késedelembe esik, úgy a késedelem minden napjára 30.000,- Ft összegű kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére.

A Kasztília Kft. 2009 novemberében jelezte, hogy az épület szerkezetkész állapotának elérésére kitűzött szerződéses határidőt nem tudja időben teljesíteni. Ezt követően egyeztető megbeszélésekre, valamint több levélváltásra került sor. Az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. többször is tájékoztatta a céget a késedelemről és felszólította a kötbér megfizetésére.

Az építési hatóság 2010. június 7. napján keltezett építésigazgatási végzés alapján az építési engedély jogosultja a Kisfaludy Ház Ingatlanberuházó- és forgalmazó Kft. lett, tekintettel arra a tényre, hogy a Kasztília Kft-ből jogutódlással létrejött Kisfaludy Ház Kft. A Kisfaludy Ház Kft. nyolc hitelintézetet keresett meg a projekt finanszírozására vonatkozó igénnyel, de a gazdasági válságra figyelemmel minden hitelintézet elutasító választ adott a projekt finanszírozására vonatkozóan. A Kisfaludy Ház Kft. időközben fizetésképtelenné vált, és több hitelező indított ellene felszámolási eljárást.

Az ingatlanl kapcsolatosan fennálló kötbérvételre tekintettel keresetet nyújtottunk be a Bírósághoz. A felek 2012. április 4. napján közösen kérték a bíróságot a per szüneteltetésére a következő indokok alapján. A Kisfaludy Ház Kft. üzlet részét megvásárolta a Reax Invest Ingatlanhasznosító és Vállalkozó Zrt., amely cég megkezdte az építkezést, és újra kívánta tárgyalni az Önkormányzattal a korábbi, még a Kasztília Kft-vel 2009. január 19-én megkötött megállapodást. Az új tulajdonos megmentette a felszámolástól a Kisfaludy Ház Kft-t. A felek folyamatosan tárgyaltak egymással, de megegyezés hiányában az Önkormányzat

képviselőjében kértük a per folytatását. A bírósági eljárás 2013. február 6. napján folytatódott, amelynek során a felek ismételen szünetelésben állapodtak meg, tekintettel arra a tényre, hogy a Kisfaludy Ház Kft-nek közterület-foglalással kapcsolatosan kártérítési igénye keletkezett az Önkormányzattal szemben. Ez az igény abból fakadt, hogy az Önkormányzat 2012. szeptember 14. és 2013. február 8. közötti, majd, 2013. április 22. és június 10. közötti időszakokban nem adott a Kisfaludy Ház Kft. részére közterület-foglalási engedélyt. Az Önkormányzat az ingatlanhoz kapcsolódó korábbi közterület-foglalásból származó tartozást megpróbálta megfizettetni a Kisfaludy Ház Kft-vel, de a Kft. erre nem volt hajlandó (szerződés hiányában).

A Kisfaludy Kft. szünetelés időtartama alatt folyamatosan tárgyalta a Kisfaludy Ház Kft-vel, de ezek a tárgyalások 2013. nyár végére megszakadtak, emiatt ismételen kértük a bírósági tárgyalás folytatását. Az idéző végzés készhez vételét követően azonban felek között az érdemi tárgyalások folytatódtak, és ezt követően a Kisfaludy Ház Kft. olyan ajánlatot terjesztett az Önkormányzat felé, amely megítélésünk szerint tárgyalásra, elfogadásra alkalmas.

Az Önkormányzat kötbérigénye 2010. január 1. napjától 2013. november 11. napjáig a szünetelési időszakot leszámítva 21.195.000,- Ft tőkeösszeg, amely összeg után a Ptk. 301/A. § szerint fizetendő késedelmi kamat 2011. december 6. napjától 9.596.515,- Ft.

A Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti épület építése folyamatban van, az építkezés befejezése 2013. év végére, a használatba vételi engedély megszerzése 2014. I. negyedévében várható.

II. Beterjesztés indokolása

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntés meghozatala a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. Tényállási adatok

A Kisfaludy Ház Kft. ügyvezetője a tárgyalások során jelezte, hogy az Önkormányzat az építkezéshez szükséges fizetős közterület foglalási engedélyeket több esetben – a kérelem benyújtásához képest – jelentős késedelemmel adta ki részére, amelyből az alábbi kárai keletkeztek:

2013. augusztus 8. és 2013. augusztus 13. közötti időszakra, 3 m² területre 245.000,- Ft,

2012. szeptember 14. és 2013. február 8. közötti időszakra 10.500.000,- Ft,

2013. április 22. és június 10. közötti időszakra 3.500.000,- Ft.

A követelések összege: 14.245.000,- Ft.

Jelezte, hogy a folyamatban lévő kötbér perben, amennyiben a felek között az egyezség nem jön létre, a fent megjelölt kárösszegeket érvényesíteni kívánja.

A Kisfaludy Ház Kft. ügyvezetője az alábbi ajánlatot tette a bírósági egyezség érdekében 2013. november 27. napján:

Felajánlotta, hogy a Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti 35613 hrsz-ú ingatlanban egy darab földszinti, 38 m² alapterületű, 5,7 m² terasszal és 20,44 m² magánkerttel (az elkészülő a alapító okiratban rögzítendő kizárólagos kerthasználattal) rendelkező L002 megjelölésű lakásingatlan tulajdonjogát bruttó 21.150.000,- Ft értékben, egy darab teremgarázs parkoló hely tulajdonjogát a -3. szinten bruttó 2.750.000,- Ft értékben átadja az Önkormányzat tulajdonába, és a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 10 munkanapon belül megfizet 6.000.000,- Ft-t készpénzben. Az ajánlat elfogadása esetén lemond az Önkormányzattal szemben az ajánlat keltezéséig fennálló mindennemű kártérítési követelésről. A Kisfaludy Ház Kft. vállalta továbbá, hogy a konyhában elhelyez konyhaszekrényt, 1 db páraelszívót, 1 db elektromos tűzhelyet és 1 db egy tálcás mosogatót, mindösszesen bruttó 400.000,- Ft értékben.

A Kisfaludy Ház Kft. továbbá kérte a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot, hogy módosítsa a 2013. november 22-én hozott határozatát, és a Kisfaludy u. 18-20. szám előtti járda és útburkolat bontás után csak a burkolatbontásának helyén kötelezze a beruházót a helyreállításra, és ne kelljen a teljes útpályát újra szőnyegezni.

A Kisfaludy Kft. által megbízott szakértő megvizsgálta a felajánlott, még építés alatt álló ingatlanokat. A lakás fajlagos bruttó árát 404.440,- Ft/m² összegben állapította meg, így – a terasz alapterületét 50 %-kal, a kert alapterületét 25 %-kal számolva összesen 46 m² alapterületre – kerekítés után a lakás forgalmi értékét bruttó

16.250.000,- Ft-ban, a teremgarázsban található gépkocsi beállót értékét bruttó 1.500.000,- Ft-ban határozta meg.

A következő bírósági tárgyalás időpontja 2013. december 4., amely alkalommal a felek a határozat elfogadása esetén a perbeli egyezséget létrehozhatják.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Kisfaludy Ház Kft. ajánlatának a 2.G.42.572/2013. számú perben bírósági egyezség formájában történő elfogadását az alábbiak szerint:

A Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti, 35613 hrsz-ú ingatlanban az Önkormányzat tulajdonába kerül adásvétellel vegyes kötbérrendezési szerződés keretében

- 1 db földszinti, az alaprajzokon L002 jelölésű, 38 m² alapterületű, 5,7 m² terasszal és 20,44 m² magánkerttel rendelkező lakás, bruttó 16.250.000,- Ft értékben, a konyha kialakításával, amely tartalmaz konyhabútort, 1 db páraelszívót, 1 db elektromos tűzhelyet és 1 db egy tálcás mosogatót csaptelepekkel bruttó 400.000,- Ft értékben,
- 1 db gépkocsi-beállót a mélygarázs -3. szintjén bruttó 1.500.000,- Ft értékben.

Az ingatlanok tulajdonjogán túl a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 10 munkanapon belül megfizet 6.000.000,- Ft kötbért az Önkormányzat részére.

A perbeli egyezség megkötésével egyidejűleg a Kisfaludy Ház Kft. lemond az Önkormányzattal szemben 2013. november 27. napjáig fennálló mindennemű kártérítési igényéről.

A két ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére előszerződés keretében kerülne sor, a végleges szerződés aláírása a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 30 napon történne meg, ezzel egyidejűleg történne meg az ingatlanok birtokbaadása is.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a beszámítás után fennmaradó 6.641.515,- Ft összegű kamatkövetelésről mondjon le, és a használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, de legkésőbb 2014. március 31. napjáig a kötbér követelését ne érvényesítse. Amennyiben ezen határidőig a Kisfaludy Ház Kft. nem szerzi meg a jogerős használatba vételi engedélyt, úgy a 2014. április 1. napjától fennálló kötbér követelését érvényesítse a későbbiekben a Kisfaludy Ház Kft-n.

A bírósági egyezségben a Kisfaludy Ház Kft. adjon tartozás elismerő nyilatkozatot, amelyben vállalja, hogy az Önkormányzat részére legkésőbb 2014. április 15. napjáig megfizet mindösszesen 24.150.000,- Ft-ot, de ennek a teljesítése a 6.000.000,- Ft megfizetésén kívül megtörténhet olyan módon, hogy a Kisfaludy Ház Kft. adásvételi szerződéssel a fenti lakás és gépkocsi-beálló tulajdonjogát átadja az Önkormányzatnak a fenti értékeken.

Az előterjesztés tárgyalása és a határozati javaslattal kapcsolatos döntéshozatal a 2013. december 4-én megtartásra kerülő bírósági tárgyalás miatt szükséges.

A tárgyalások és a javaslat elkészítése során az Önkormányzat képviselőjét ellátó jogi képviselő álláspontját és javaslatait végig szem előtt tartottuk.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel. Az ingatlanokra az Önkormányzat tulajdonjogának megszerzése az Önkormányzat részére illetékmentes, a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba való bejegyzése ingatlanonként 6.600,- Ft eljárási díj költséget jelent. A költség a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfaludy Ház Kft. között fennálló megbízási szerződés 23.30. pontja alapján, a 2013. évi költségvetés 11602 során rendelkezésre áll.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok kötbér fejében kerülnek át az Önkormányzat tulajdonába, az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó ügylet az Önkormányzat részére Áfa mentes, az Áfa fizetési kötelezettség az eladót terheli.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat mondjon le a 6.641.515,- Ft késedelmi kamat követeléséről, a megajánlott kötbér összegére, valamint a Kisfaludy Ház Kft. kártérítési igényére figyelemmel. Javasoljuk azért is a lemondást, mert a bírósági gyakorlat alapján valószínű a kötbér és emiatt a kamat mérséklése is. Ennek tükrében az ajánlat az Önkormányzat számára előnyös.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja alapján: „A Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a Képviselő-testület és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság tulajdonosi jogkörébe tartozó vagyonyügyletekkel összefüggő per indításával, a per vitelével és megszüntetésével kapcsolatban, ha a pertárgy értéke 100 millió forintot nem haladja meg.”

A követelés lemondásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Bizottság jogosult a Vagyonrendelet 22. § (1) b) pontja alapján 20 MFt értékhatárig. A Vagyonrendelet 22. § (2) c) pont alapján akkor lehet, ha az, az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) elfogadja a Kisfaludy Ház Kft. által a Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti, 35613 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolatban felmerült 21.195.000,- Ft kötbér és 9.596.515,- Ft késedelmi kamat rendezésére tett, perbeli kötbérrendezési egyezségi ajánlatát az alábbiak szerint:
A Kisfaludy Ház Kft. vállalja, hogy megfizet az Önkormányzat számára 2014. április 10. napjáig 24.150.000,- Ft-ot a lentiekben részletezettek alapján:
 - a) a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába és birtokába adja a Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti, 35613 hrsz-ú, még használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épületben, a terveken L002 jelölésű 38 m² alapterületű, 5,7 m² terasszal és 20,44 m² magánkerttel rendelkező lakást, bruttó 16.250.000,- Ft értékben, valamint a lakásban a konyha kialakítását konyhabútorral, 1 db páraelszívóval, 1 db elektromos tűzhellyel és 1 db egy tálcás mosogatóval és csapteleppel felszerelve bruttó 400.000,- Ft értékben, továbbá
 - b) a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába és birtokába adja a Budapest VIII., Kisfaludy u. 18-20. szám alatti, 35613 hrsz-ú, még használatbavételi engedéllyel nem rendelkező épület -3. szintjén található 1 db teremgarázs beálló-helyet bruttó 1.500.000,- Ft értékben, ebben az esetben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a jelen a)-b) pontban meghatározott összegeken a részteljesítést elismeri, és így a fennmaradó
 - c) 6.000.000,- Ft-ot a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére, a jogerős használatbavételi engedély megszerzését követő 10 munkanapon belül, de legkésőbb 2014. április 10. napjáig megfizeti.
 - d) Amennyiben 2014. április 10. napjáig az ingatlanok tulajdonjogának átadása és a birtokbaadás nem történik meg, úgy az Önkormányzat jogosult a teljes 24.150.000,- Ft összegre és annak 15 napon belül meg nem fizetése esetén 2014. április 25. napjától végrehajtási eljárás kezdeményezésére a Kisfaludy Ház Kft-vel szemben.
 - e) az Önkormányzat a Kisfaludy Ház Kft által vállaltak maradéktalan teljesülése esetén lemond a 6.641.515,- Ft összegű késedelmi kamat követeléséről.
 - f) amennyiben a Kisfaludy Ház Kft. a jogerős használatba vételi engedélyt 2014. március 31-ig nem szerzi meg, az Önkormányzat 2014. április 1. napjától a jelen határozatban foglaltakon túl érvényesíti a napi 30.000,- Ft összegű kötbér igényét a tulajdonossal szemben.
- 2.) felkéri az Önkormányzat képviselőjében eljáró ügyvédet a 2.G.42.572/2013. számú perben a perbeli egyezség megkötésére – a peres eljárás lezárására – a jelen határozat pontjaiban foglaltaknak megfelelően, amennyiben a Kisfaludy Ház Kft. 24.150.000,- Ft összegre vonatkozóan tartozás elismerő nyilatkozatot tesz, és a 2013. november 27. napjáig keletkezett, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szembeni mindennemű kártérítési követeléséről lemond az egyezség során.

- 3) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy teremgarázs beálló helyet válassza ki az Önkormányzat számára, és az adásvételi szerződésben rögzítse azt.
- 4) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az adásvétellel vegyes előszerződést, illetve az Önkormányzat nevében és képviselőjében a végleges adásvételi szerződést kösse meg, és az ingatlanokat vegye birtokba legkésőbb 2014. április 10. napjáig, ennek elmaradása esetén pedig 15 napos felszólítást követően intézkedjen a 24.150.000,- Ft összegű követelés behajtásáról.
- 5) Felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a határozat 1) f) pontjában foglaltak esetén intézkedjen a kötbérvisszatérítés érvényesítése, szükség esetén újabb peres eljárás megindítása érdekében.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. december 4.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. november 26.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

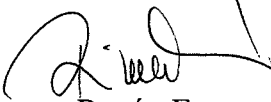
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2013 NOV 29.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE