



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/2

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. július 5. sz. napirend
Tárgy: Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti ingatlannal kapcsolatos kötbér rendezésére tett egyezségi ajánlat	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:KISFALU KFT <i>u</i>	
KÉSZÍTETTE: PAPP BERNADETT REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL</u> /NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>szekst u 11602-1</i> <i>9d</i>	
JOGI KONTROLL: <i>de Quercz</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
<i>dr. Rimán Edina</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ <i>6</i>	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Józsefvárosi Önkormányzat adásvételi szerződést kötött a CONCEPT ITALIA Kft-vel 35132 hrsz-ú, Budapest VIII., Erdélyi u. (Bauer S. u.) 3. szám alatti ingatlanra. A CONCEPT ITALIA Kft. az ingatlant továbbértékesítette a GERANIUM Kft-nek 2001. július 18. napján, a tulajdonában álló 35131 hrsz-ú, Budapest VIII., Erdélyi u. (Bauer S. u.) 5. szám alatt található ingatlannal együtt.

A 2002. február 28. napján kelt Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építésigazgatási Osztály által kiadott határozat értelmében a két telek egyesítve lett 35131 hrsz alatt, 1118 m² alapterülettel. A telekegyesítésre a beépítés miatt volt szükség. Az Önkormányzat a beépítési kötelezettség biztosítására megállapodást kötött a GERÁNIUM Kft-vel késedelem esetére napi 4.192,- Ft kötbér összegre.

2003 júniusában a GERÁNIUM Kft-től az ingatlant megvásárolta a Liorly 2000 Kft.

A Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Liorly 2000 Ingatlanforgalmazó és Ingatlankezelő Kft. és az Álom 2000 Ingatlanforgalmazó Kft, mint kezes között 2004. február 17-én megállapodás jött létre a Budapest VIII., 35131 hrsz alatt felvett, természetben Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti

ÉRKEZETT

2012 JÚN 25. 17:38

ingatlan vonatkozásában. A megállapodás 8. pontja tartalmazta az ingatlan beépítésével kapcsolatos határidőket. Ezen határidők betartására a megállapodás 10. pontjában a Liorly 2000 Kft napi 50.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetését vállalta az Álom 2000 Kft készfizető kezesség vállalása mellett. Mindkét Kft tulajdonosi köre és ügyvezetője azonos volt a megállapodás aláírásakor.

A megállapodás 2005. május 10-én módosításra került oly módon, hogy a 4. pont szerint a használatbavételi engedély megszerzésének határideje 2007. május 30. napjára tolódott. Ezen megállapodás 7. pontja tartalmazza, hogy amennyiben a Liorly 2000 Kft késedelembe esne a használatbavételi engedély megszerzésének határideje tekintetében, napi 50.000,- Ft késedelmi kötbért köteles fizetni. A megállapodás 5. pontja tartalmazta, hogy a szerkezetkész állapot 45 napos késedelmes elérése miatt 2.250.000,- Ft összegű kötbért 2005. május 02-án megfizette.

A Liorly 2000 Kft a beépítési kötelezettségével késedelembe esett, azonban 2008-ban és 2009-ben még folyamatosan tárgyaltak az Önkormányzattal a megállapodások és a határidők módosítása tárgyában.

Időközben az Álom 2000 Kft-ből Király-Ingatlan Kft lett, majd a Liorly 2000 Kft. átalakult, és 2008. március 31-én kiválással létrejött a Liorly Hungary Szolgáltató Kft., amely 2008. június 2-án került bejegyezésre a cégnyilvántartásba. A Liorly 2000 Kft. tulajdonát képező, Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti ingatlan tulajdonjoga a szétválás után, 2008. június 19. napjától a Liorly Hungary Szolgáltató Kft. tulajdonába került oly módon, hogy az ingatlannal kapcsolatos építési engedély jogosultja a Liorly Hungary Kft. lett, az ingatlanhoz kapcsolódó – a szétválást megelőzően keletkezett – mindennemű kötelezettség, kötbér és egyéb igény a Liorly 2000 Kft-t terheli.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 152/2009. (IV. 22.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Liorly 2000 Kft által felajánlott 5.000.000,-Ft késedelmi kötbért elfogadja, cserébe három éves moratóriumot biztosít a kötbér megfizetésére. Ezen idő alatt kellett volna a Liorly 2000 Kft-nek megszereznie a jogerős használatbavételi engedélyt. A határozat tartalmazta továbbá, hogy amennyiben nem teljesül a határidő, akkor valamennyi felhalmozódott kötbértartozását meg kell fizetnie a Liorly 2000 Kft-nek, illetve egy lakás tulajdonjogát kell átadnia a Józsefvárosi Önkormányzat részére, a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatt felépülő ingatlanon.

A Liorly 2000 Kft a Képviselő-testületi döntés után a parkoló megváltások magas összege miatt nem tudott megegyezni az Önkormányzattal és a testületi döntés ellenére az írásbeli megállapodás nem jött létre a felek között. Az Önkormányzat ezt követően fizetési meghagyást nyújtott be a Liorly 2000 Kft, majd később a Liorly Hungary Kft ellen is, a 2007. május 31. napjától 2010. május 26. napjáig felhalmozott 53.250.000,-Ft késedelmi kötbér megfizetésére vonatkozóan, illetve kérte ezen összegnek 2008. december 15. napjától a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetését is. A Ptk. 301/A. § szerint, a fizetési meghagyásban szereplő összeg után a kamat 2012. június 6-ig: 26.191.705,- Ft.

A Liorly 2000 Kft vitatta az összegszerűséget a Bíróságon, eltúlzottnak tartja a kötbér mértékét, hivatkozott a gazdasági válságra, illetve arra, hogy az építési engedélyt csak 2010. áprilisban tudta megszerezni, valamint arra, hogy a parkoló megváltás magas összege miatt az egész projekt megépítése veszteségessé vált, ami miatt nem tudja megkezdeni az ingatlan beépítését. A Liorly 2000 Kft a beépítési kötelezettségének a mai napig nem tett eleget.

Az Álom 2000 Kft kezest időközben törölte a Cégbíróság a cégnyilvántartásból. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa az ELLE PROJECT Kft. és az ingatlant 80.000.000,- Ft összegű jelzálogjog terheli, amelynek jogosultja HALBER HOLDINGS amerikai cég. Tudomásunk szerint a Liorly 2000 Kft-nek és a Liorly Hungary Kft-nek semmilyen vagyontárgya nincs, mérlegük szerint veszteségesek.

2012. április 24-én, az azonos tulajdonosi körrel rendelkező Liorly Hungary Kft, valamint Panorámás-telkek Kft. az alábbi egyezségi ajánlatot tette:

I. ajánlat

Amennyiben az Önkormányzat a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti ingatlan beépítési kötelezettsége tekintetében támasztott jelenleg fennálló és jövőben érvényesítendő valamennyi igényéről a Liorly 2000 Kft-vel és a Liorly Hungary Kft-vel szemben hajlandó peren kívül lemondani,

felajánlják az Önkormányzat javára a Mogyoród, Árpád vezér út 3. szám alatti, 1590/36 hrsz, és a Mogyoród Árpád vezér út 53. szám alatti, 1590/84 hrsz alatt felvett per- teher- és igénymentes ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát.

II. ajánlat

Amennyiben az Önkormányzat a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti ingatlan beépítési kötelezettsége tekintetében támasztott jelenleg fennálló és jövőben érvényesítendő valamennyi igényéről Liorly 2000 Kft-vel és a Liorly Hungary Kft-vel szemben hajlandó peren kívül lemondani, illetve a megállapodás aláírásától számított további 59 hónapra az ingatlan tulajdonosának beépítési moratóriumot ad, úgy felajánlják az Önkormányzat javára a Mogyoród, Árpád vezér út 3., 1590/36 hrsz alatt felvett ingatlan tehermentes 1/1 arányú tulajdonjogát, valamint a Mogyoród, Árpád vezér út 6., 1590/102 hrsz alatt felvett ingatlanra vonatkozólag 60 hónapra vételi jogot enged. Az Önkormányzat számára biztosított vételi jog megnyílásának feltétele, hogy a beépítési moratórium lejártáig, az ingatlan mindenkori tulajdonosa a használatbavételi engedélyt nem szerzi meg. További feltétel, hogy amennyiben az Önkormányzat a vételi jogát, a rendelkezésre álló határidőn belül nem gyakorolja, úgy a beépítési kötelezettséghez és a vételi jogához kapcsolódó valamennyi igénye és jogosultsága minden további feltétel nélkül megszűnik.

A telkekre az Avant.Immo Kft (Bártfai László) 2012. május 14-én értékbecslést készített, amely alapján az ingatlanok adatai:

<i>Hrsz</i>	<i>Cím</i>	<i>Alapterület</i>	<i>Forgalmi érték</i>	<i>Telek tulajdonságai</i>
1590/36	Mogyoród, Árpád vezér út 3.	732 m ²	8.280.000,-Ft	panorámás, második telek, az utca túloldalán magasfeszültségű vezeték halad el, szomszéd telkek beépítettek, többségük befejezett, lakott épülettel, 5 %-os emelkedőn helyezkedik el
1590/102	Mogyoród, Árpád vezér út 6.	828 m ²	8.640.000,-Ft	panorámás, telek mellett magasfeszültségű vezeték halad el, a szomszédos telkek beépítése még nem kezdődött meg, 5 %-os emelkedőn helyezkedik el
1590/84	Mogyoród, Árpád vezér út 53.	880 m ²	9.410.000,-Ft	nem panorámás, utolsó telek, szemben lévő telken, magasfeszültségű vezeték található, szomszéd telkek beépítettek, többségük befejezett, lakott épülettel, 3 %-os emelkedőn helyezkedik el.

A telkek Mogyoród belterületén találhatóak. Az utca a telkek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. Tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni jelenleg az ingatlan előtt az utcán lehet, beépítés során, a telken megoldható. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan 10 percen belül. Közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárló központ járművekkel 10-15 percen belül elérhetőek. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő. A közmű alapvezetékek beállításai a telkeken belül találhatóak. Távobabb mobiltelefon átjátszó tornyok találhatóak.

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásainak szabályairól szóló 37/2003. (VII. 07.) számú önkormányzati rendelet 20. § (1) b.)

pontja alapján jogosult dönteni: „A követelés(ek)ről való – részben vagy egészben történő – lemondásra – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában -: a 20 millió Ft egyedi értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület jogosult az egyéb vonatkozó vagyongazdálkodási szabályok figyelembevételével. A (2) bekezdés alapján: „Az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás – törvény eltérő rendelkezése hiányában - az alábbi esetekben lehetséges:

- a.) amennyiben a vagyonügylet városgazdálkodási, szociális, intézménygazdálkodási közérdeket, közcélokat szolgál, vagy
- b.) amennyiben a vagyonügylet önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követeléselekedést is), vagy
- c.) amennyiben önkormányzati érdek kívánja.”

A rendelet 23. § (1) bekezdése alapján jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a vagyont érintő egyéb, az előzőekben nem nevesített tulajdonosi jognyilatkozatok megtételének engedélyezésére, döntések meghozatalára (különösen átsorolás, megterhelés megszüntetése, építési (bontási) engedélyhez tulajdonosi hozzájárulás megadása, a tulajdonost megillető birtokvédelem igénybevétele, kártérítési (kártalanítási) igény érvényesítése, használóval (bérlővel) szembeni követelés érvényesítése, a vagyont érintő – (köz)beszerzésnek nem minősülő – szerződés (megállapodás) megszegésével összefüggő igény érvényesítése, perbeli és peren kívüli egyezség stb.) a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, illetve azonnali döntést igénylő és késedelmet nem tűrő esetben – a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságnak történő utólagos beszámolási kötelezettséggel – a polgármester, valamint a 2. § (14) bekezdés szerinti közreműködő a megbízási szerződésben átadott hatáskörig jogosult. (2) Az (1) bekezdés esetében a vagyon vagyonügyleti értékét nem kell megállapítani.

Javasoljuk a Liorly Hungary Kft. és a Panorámás-telkek Kft I. számú egyezségi ajánlatának elfogadását, azaz a Mogyoród, Árpád vezér út 3. szám alatti 1590/36 hrsz, és a Mogyoród, Árpád vezér út 53. szám alatti, 1590/84 hrsz alatt felvett ingatlanok 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdonjogának adásvételi szerződés keretében történő átadását. Az ingatlanokra az Önkormányzat tulajdonjogának megszerzése az Önkormányzat részére illetékmentes, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése ingatlanonként 6.600,- Ft eljárási díj költséget jelent. A költség a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft között fennálló megbízási szerződés 23.30 pontja alapján, a 2012. évi költségvetés 11602 során rendelkezésre áll.

Javasoljuk továbbá, hogy az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat – tekintettel arra, hogy mogyoródi helyismerettel nem rendelkezünk – ingatlanközvetítőt bizzon meg, aki kizárólag az ingatlanközvetítést látja el, az adásvételi szerződés megkötése, valamint az ahhoz kapcsolódó jogi munka elvégzése a Kisfalu Kft feladata. A megbízási értékhatár alatti beszerzésnek minősül. Javasoljuk továbbá, hogy a beszerzési eljárás során az Önkormányzat kösse ki az ingatlanok minimál árát, valamint, hogy értékesítés esetén a közvetítő csak a minimál ár feletti értékesítés esetén kapjon jutalékot. Az Önkormányzat járuljon hozzá, hogy az ingatlanközvetítő által létrehozott ügyletet külön tulajdonosi döntés nélkül a Kisfalu Kft szerződésben rögzítse. A Panorámás-telkek Kft a felvázolt ingatlanközvetítői megbízási elfogadhatónak tartja, előzetes jelzésük alapján az ajánlattételi felhívásra ajánlatot fognak tenni.

Azért javasoljuk az ingatlanok fentiek szerinti megszerzését és értékesítését, mert a Liorly 2000 Kft, a Liorly Hungary Kft és a Panorámás-telkek Kft is NAV végrehajtás alatt áll.

Jogi képviselőnk álláspontja szerint, amennyiben az Önkormányzat csak jelzálogjogot jegyeztet be az ingatlanokra, és a Panorámás-telkek Kft esetleg felszámolási eljárás alá kerül, kétséges a kötbérvételezés megtérülése. A törvényszék a Liorly Hungary Kft-vel és a Liorly 2000 Kft-vel szemben indított perben az Önkormányzat követelését a per jelenlegi állása szerint megítéli. A végrehajtás a cég fizetéseképtelensége miatt várhatóan felszámolásba megy át. Az Önkormányzat követelését a NAV követelése megelőzi. A követelés megtérülése nem várható. A felajánlott telkek elfogadása az Önkormányzat számára előnyös. A Liorly Hungary és a Liorly 2000 Kft jelenlegi ajánlata a 2009-es képviselő- testületi döntéshez képest a kedvezőbb az Önkormányzatnak.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. elfogadja a Liorly Hungary Kft. és a Panorámás-telkek Kft által, a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti, 35131 hrsz-ú ingatlanban felmerült 53.250.000,- Ft kötbér és 26.161.705,- Ft kamat rendezésére tett, peren kívüli I. variáció szerinti kötbérrendezési egyezségi ajánlatát. Az ajánlat szerint a Mogyoród 1590/36 hrsz. alatt felvett, természetben Mogyoród, Árpád vezér út 3. és a Mogyoród 1590/84 hrsz. alatt felvett, természetben Mogyoród, Árpád vezér út 53. szám alatt található ingatlanok per-, teher és igénymentes tulajdonjoga adásvételi szerződés keretében átszáll a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatra Az Önkormányzat a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti ingatlan beépítési kötelezettsége tekintetében a Liorly 2000 Kft-vel és a Liorly Hungary Kft-vel szemben támasztott jelenleg fennálló és jövőben érvényesítendő kötbér igényéről, peren kívül lemond, a fenti feltételek teljesülése esetén. Ez a lemondás nem érinti a telek mindenkori tulajdonosának a parkolás-megváltási kötelezettségét.
2. elfogadja a Mogyoród 1590/36 hrsz-ú, 732 m² alapterületű ingatlanok az értékbecslésben megállapított forgalmi értékét bruttó 8.280.000,- Ft-ban, valamint a Mogyoród 1590/84 hrsz.-ú, 880 m² alapterületű ingatlanok az értékbecslésben megállapított forgalmi értékét bruttó 9.410.000,- Ft-ban.
3. a fennmaradó 35.560.000,- Ft kötbér és 26.191.705,- Ft kamat követelés megtérítéséről lemond az adósok vagyoni helyzetére tekintettel.
4. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Kisfalu Kft közreműködésével készítse el az előterjesztésben foglaltak alapján a telek értékesítésére vonatkozó közvetítói beszerzési eljárásról szóló ajánlattételi felhívást az Önkormányzat közbeszerzési és beszerzési szabályzatában foglaltaknak megfelelően.
5. felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az önkormányzat nevében kösse meg az egyezséget, és írja alá a tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást a Liorly Hungary Kft-vel, a Liorly 2000 Kft-vel és a Panorámás-telkek Kft-vel. Ezen egyezségben az Önkormányzat eláll a Liorly Hungary Kft és a Liorly 2000 Kft ellen indított peres eljárástól cserében kizárólagos tulajdonosa lesz a fenti két ingatlanok.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2012. július 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2012. június 20.



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2012 JÜN 25.