



Tájékoztató

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. április 3. sz. napirend
Tárgy: Tájékoztatás a visszavásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésekről	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>P. n. n. l.</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A <u>Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság</u> javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2013. március 20-án tartott ülésén felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy a 2010. július 1-ét követő időszakban érvényesíthető, az Önkormányzat visszavásárlási jogával terhelt ingatlanokkal kapcsolatban adjon tájékoztatást.

Az Önkormányzat a telkeket beépítés érdekében értékesítette, mivel saját beruházásában új lakó, vagy irodaépületet nem kívánt építtetni. A cél teljesítése érdekében üres, vagy rossz állapotú, városképileg nem illeszkedő épületek kiköltöztetési, bontási kötelezettségével kerültek értékesítésre. Az ingatlanokkal kapcsolatban a vevő oldalán felmerült költségek, az ingatlanok jogi helyzete jelentősen befolyásolja a visszavásárlási jog gyakorlását. A megromlott gazdasági helyzet nemcsak a vevők tevékenységeit nehezíti meg, de az ingatlan piaci folyamatokat is negatívan befolyásolja, így az egyes ingatlanok forgalmi értéke sem mutat emelkedést, amely így az Önkormányzat számára alátámasztaná a visszavásárlások szükségességét.

ÉRKEZETT

2013 MÁRC 28. 16² 1

Az ingatlanok tulajdoni lapjára a tulajdonos által bejegyzetett jelzáloggal kapcsolatos minden további információ banktitok kategóriába tartozik, ezért amennyiben arról az ingatlan tulajdonosa nem ad tájékoztatást az Önkormányzat részére, a bank sem ad semmilyen tájékoztatást. Az ingatlanokra általában keretbiztosítéki jelzálog került bejegyzésre, amelyről feltételezhetjük, hogy több ingatlanra vonatkozik, de akár csak egy ingatlan is szolgálhat a jelzálog jog fedezetéül. Ez az információ hiány az Önkormányzat számára jelentős bizonytalanságot jelent, mert a jelzálog jog tényleges tartalma és értéke, csak kifizetésekor ismerhető meg, amennyiben az ügyfél az Önkormányzat felszólítása ellenére nem tisztítja meg az ingatlant a terheitől, és az Önkormányzat a jelzálog jog jogosultja felé teljesítené a vételár megfizetését a jelzálog jog törlés érdekében. A visszavásárlási jog bejelentésével a bank él jelzálog jogával, ami az ügyfél fizetési képtelensége esetén az Önkormányzatot terhel, mivel a visszavásárlási jog bejelentése kötelezettséget jelent a visszavásárlási jog jogosultja számára, attól elállni nem lehet. Amennyiben a visszavásárlási jog jogosultja eláll visszavásárlási szándékától, a tulajdonos kártérítési igényel élhet.

A visszavásárlás során kizárólag a szerződésben meghatározott kötbér figyelembe vételére van lehetőség, - már amennyiben van ilyen - ám ennek mértéke szerződésenként eltérő.

Az előterjesztések alapján az Önkormányzat nem gyakorolta visszavásárlási jogát az alábbiak miatt:

- a tisztázatlan jogi helyzetek miatt
- gazdaságilag nem voltak alátámasztottak, indokoltak (jelzáloggal és azok biztosítására vételi jogokkal terhelt tulajdoni lapok, Áfa változásból eredő többletköltségek, ismeretlen bontási, kiköltöztetési és egyéb költségek)
- a költségvetésben nem került fedezet elkülönítésre, mivel az előzetes gazdaságossági számítások alapján arra nem tettünk javaslatot.

A gazdaságossági számítás alapját képező szakvélemények csak abban az esetben relevánsak, amennyiben az egyéb adatok ezt indokolják. Az ingatlanokra minden esetben készült az előzetes gazdaságossági számítások elkészítéséhez szükséges egyszerűsített szakvélemény. Azonban, ha az ingatlanra bejegyzett jelzálog jog a visszavásárlási árat meghaladja – a leírt esetek mindegyikére igaz ez a megállapítás –, az Önkormányzat ingatlanvásárlása nem megalapozott a kockázatok, az esetlegesen felmerülő jelentős nagyságrendű fizetési kötelezettségek miatt.

Az elmúlt évek során az Önkormányzat tiszta jogi körülmények között öt alkalommal tett kísérletet telkeinek értékesítésére. Az értékesítésre kiírt üres és felépítményes ingatlanok elhelyezkedésükben, alapterületükben, forgalmi értékükben eltérőek egymástól. A különbözőség ellenére egyetlen pályázati eljárás sem zárult eredményesen. Ezek a tapasztalatok, valamint a gazdasági előrejelzések is azt erősítik, hogy újabb terheket az Önkormányzatnak nem áll érdekében magára vállalnia. A visszavásárolt telkekkel kapcsolatban az Önkormányzatnak karbantartási, takarítási, kármegelőzési feladatai vannak, amik az éves költségvetések kiadási oldalán jelentkeznek.

Az önkormányzati döntések alapján 2010. július 1. óta az alábbi ingatlanok kerültek pályázat útján történő értékesítés érdekében meghirdetésre.

- 1.) A Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 hrsz-ú, 1219 m² alapterületű, felépítményes ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 501/2010. (XII. 15.) számú határozata alapján került pályázati felhívás közzétételre. Az ingatlan minimális vételára 88.000.000,- Ft-ban került meghatározásra, ami a forgalmi értékbecslésben meghatározott értékkel megegyező. A bérlők kiköltöztetése a bevétel terhére történt volna meg. Az ingatlan pályázatán egy érdeklődő vásárolta meg a pályázati dokumentációt, ellenben ajánlatot már nem tett, ezért a pályázati eljárás érvényesen, de eredménytelenül zárult.
- 2.) A Bacsó B. u. 17. szám alatti, 34853 hrsz-ú, 1812 m² alapterületű telekingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 196/2011. (IV. 21.) számú határozata alapján került pályázati felhívás közzétételre. Az ingatlan minimális vételára 224.000.000,- Ft-ban került megállapításra, ami a forgalmi értékbecslésben meghatározott értékkel megegyező. A pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult, mivel a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, így ajánlatot sem tett senki.

- 3.) A Magdolna u. 24. szám alatti, 35339 hrsz-ú 722 m² alapterületű telekingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 270/2011. (VI. 16.) számú határozata alapján került pályázati felhívás közzétételre. Az ingatlan minimális vételára 52.000.000,- Ft összegben került megállapításra, ami a forgalmi értékbecslésben meghatározott értékkel megegyező. A pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult, mivel a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, így ajánlatot sem tett senki.
- 4.) A Magdolna u. 28. szám alatti, 35341 hrsz-ú, 626 m² alapterületű telekingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 270/2011. (VI. 16.) számú határozata alapján került pályázati felhívás közzétételre. Az ingatlan minimális vételára 48.000.000,- Ft összegben került megállapításra, ami a forgalmi értékbecslésben meghatározott értékkel megegyező. A pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult, mivel a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, így ajánlatot sem tett senki.
- 5.) A Tolnai Lajos u. 23. szám alatti, 34934 hrsz-ú, 606 m² alapterületű telekingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 270/2011. (VI. 16.) számú határozata alapján került pályázati felhívás közzétételre. Az ingatlan minimális vételára 70.000.000,- Ft összegben került megállapításra, ami a forgalmi értékbecslésben meghatározott értékkel megegyező. A pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult, mivel a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, így ajánlatot sem tett senki.

Megállapítható, hogy az ingatlanoknál meghatározott, szakértő által megállapított ingatlan forgalmi értékeken nincs kereslet a józsefvárosi telekingatlanokra.

A visszavásárlási jog gyakorlással érintett ingatlanok:

I.

A Budapest VIII., Dankó u. 10. szám alatti, 35319 hrsz-ú, 1707 m² alapterületű, a Budapest VIII., Dankó u. 12. szám alatti, 35318 hrsz-ú, 1262 m² alapterületű, és Budapest VIII., Dankó u. 14. szám alatti, 35317 hrsz-ú, 1515 m² (4484 m²) alapterületű felépítményes ingatlanokat, a lefolytatott zártkörű pályázat nyerteseként a Dankó 10 Investment Ingatlanforgalmazó Kft. részére értékesítette az Önkormányzat a 2007. augusztus 23. napján kelt adásvételi szerződéssel.

Az adásvételi szerződés 2.1/ pontja alapján, az általános forgalmi adó szempontjából a telek a felépítménnyel azonos megítélés alá esik. Az ingatlanon lévő lakások értékesítése az akkori Áfa tv. 2. mellékletének 2. pontja alapján tárgyi adó mentes, az ingatlanon lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítését 20 %-os Áfa terheli. A vételár így:

- a.) A Budapest VIII. 35319 hrsz-ú, Dankó u. 10. szám alatti ingatlan esetében összesen: 64.435.800,- Ft + 7.203.922,- Ft Áfa = 71.639.722,- Ft.
- b.) A Budapest VIII. 35318 hrsz-ú, Dankó u. 12. szám alatti ingatlan esetében összesen: 36.994.100,- Ft + 1.871.162,- Ft Áfa = 38.865.262,- Ft.
- c.) A Budapest VIII. 35317 hrsz-ú, Dankó u. 14. szám alatti ingatlan esetében összesen: 41.570.100,- Ft + 795.652,- Ft Áfa = 42.365.752,- Ft.

Az adásvételi szerződésben késedelmi kötbér nem került kikötésre, csak a 6.2/ pontja alapján a visszavásárlási jog, ami a szerződés aláírásának napjától számított 5 évig, azaz 2012. szeptember 20-ig illette meg az Önkormányzatot. A visszavásárlási jog gyakorlásával az Önkormányzat akkor élhetett, ha a vevő a szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, amelyek az alábbiak:

- Az aláírástól számított 18 hónapon belül jogerős bontási engedélyt szerez, és az ingatlanokon található felépítményeket lebontja (2009. március 20-ig)
- 2012. augusztus 23-ig a környezetbe illeszkedő lakóépületeket épít. A felépítmények megépítését a használatbavételi engedély bemutatásával igazolja az eladó felé.

A lakók kiköltöztetése megtörtént, a jogerős bontási engedély megszerzése időben teljesült.

A Vevő az építkezést nem kezdte meg, így a használatbavételi engedélyt sem szerezte meg. Az ingatlanok tulajdoni lapjára 1.229.240.923,28 Euro összegű keretbiztosítéki jelzalog került bejegyzésre.

A szerződés 5 éves időtartamra valóban enged visszavásárlási jogot a Józsefvárosi Önkormányzatnak, azonban olyan rendelkezést nem tartalmaz a szerződés, amely alapján a Dankó 10 Kft köteles, az Önkormányzat visszavásárlási jogának gyakorlása esetén tehermentesen visszaadni azt az Önkormányzatnak a korábbi vételár fejében. A visszavásárlási jog gyakorlására a Ptk rendelkezései az irányadók.

Nem tartalmaz továbbá olyan kikötést sem az adásvételi szerződés, hogy a szerződésben vállalt beépítési kötelezettségek a telek mindenkori tulajdonosára is kiterjednek, azaz az ingatlanok értékesítéséhez az Önkormányzat hozzájárulása, és a kötelezettség átvállalása szükséges. A Dankó 10 Kft 2011. június 18-án a cégnyilvántartásból törlésre került. Az ingatlanok adásvétel jogcímén 2008. február 6-án kerültek a SANDO Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft tulajdonába.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 920/2012. (VII. 18.) számú határozatával felkérte a Kisfalu Kft-t folytasson tárgyalásokat a SANDO Magyarország Kft-vel a tulajdonában álló Budapest VIII., Dankó u. 10-12-14. szám alatti, 35319, 35318 és 35317 hrsz-ú, összesen 4484 m² alapterületű telkek visszavásárlására vonatkozóan. Ismerje meg a visszavásárlás során figyelembe vehető hasznos költségek mértékét, valamint azt, hogy van-e olyan körülmény, ami a fizetendő vételárat befolyásolja. A tárgyalások eredményéről tájékoztassa a Bizottságot, tegyen javaslatot a visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

A Kisfalu Kft 2012. július 25-én kelt, 2012. július 31-én átvett levélben megkereste az ingatlan jelenlegi tulajdonosát a SANDO Magyarországi Ingatlanfejlesztő Kft-t. A SANDO Kft a Kisfalu Kft megkeresésére nem reagált, azaz a visszavásárlási jog vonatkozásában semmilyen tárgyalást nem tudott a Kisfalu Kft lefolytatni.

A visszavásárlás során az Önkormányzatot terhelő összegek:

Dankó u. 10. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 64.435.800,- Ft + 17.397.666,- Ft Áfa = 81.833.466,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

Dankó u. 12. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 36.994.100,- Ft + 9.988.407,- Ft Áfa = 46.982.507,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

Dankó u. 14. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 41.570.100,- Ft + 11.223.927,- Ft Áfa = 52.794.027,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

A visszavásárlás során az Önkormányzatot megillető bevételek:

- nincs ilyen bevétel, mert nincs kötbér kikötve

Tekintettel arra, hogy a szerződésben kötbér sem került kikötésre, kötbér követelés sem állítható szembe a visszavásárlási árral, ezért annak csökkentésére nincs mód. Amennyiben az Önkormányzat a visszavásárlás mellett döntött volna, úgy 143.000.000,- Ft + 38.610.000,- Ft Áfa + bontási és egyéb költségek összeget kellene a tulajdonos részére megfizetni, ezen túl – amennyiben az ügyfél azt nem rendezti – az Önkormányzatnak ki kellett volna fizetnie az ingatlanra bejegyzett jelzálog miatt fennálló hiteltartozást.

Az 1,2 Mrd Euro-t meghaladó jelzálog, valamint az ismeretlen nagyságrendű költségek miatt, az ingatlan visszavásárlása az Önkormányzatnak egyértelműen kárt okozott volna.

II.

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, a Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő –, valamint a Korona 97. Vendéglátó Kft. – mint készfizető kezes – között, 2008. március 26-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Dugonics u. 12/B. szám alatti (hrsz. 36058), 1470 m² alapterületű telekingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 90.230.000,- Ft + 18.046.000,- Ft Áfa, összesen 108.276.000,- Ft.

A kezes Korona 97. Vendéglátó Kft. a pályázat benyújtásakor megfizetett az eladónak 2.000.000,- Ft összeget ajánlati biztosíték címen. A kezes az összeget a vevő javára engedményezte. Az összeg a vételárba beszámít. A vevő Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. 88.230.000,- Ft-ot, valamint a teljes vételár Áfa-ját az adásvételi szerződés aláírását követő 120 napon belül megfizette.

Az adásvételi szerződés 7.1. pontja szerint vállalta, hogy

- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 2 éven belül (2010. március 26.) megszerzi a jogerős építési engedélyt
- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 4 és fél éven (2012. szeptember 26.) belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

Az adásvételi szerződés 7.3. és 8.2. pontjában visszavásárlási jog, 8.1. pontjában kötbér került kikötésre az alábbiak szerint:

- a visszavásárlási jog az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 évig, azaz 2013. március 26-ig illeti meg az Önkormányzatot. Az eladó visszavásárlási jogával akkor élhet, ha vevő valamely kötelezettsége teljesítésével 180 napot meghaladó késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az Önkormányzat a vevő által az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre került, és az új vevő ezeket a kiadásokat az Önkormányzat részére megtéríti. Eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során eladó köteles a vételárban a vevő által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíteni.
- a vevő 7.1. pontban vállalt kötelezettségeinek késedelmes teljesítésére napi 25.000,- Ft kötbért köteles fizetni az eladónak.

Az utolsó teljesítési határidő (2012. szeptember 26.), és a szerződésben rögzített, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a visszavásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő (2013. március 26.) között 181 nap van a szerződéstől eltérő, naptári nap számítás alapján. A visszavásárlási jogával 180 napos késedelem esetén élhet az Önkormányzat.

A szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése a következőképpen alakult:

- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 2 éven belül (2010. március 26.) megszerzi a jogerős építési engedélyt, teljesítés 2010. november 17.
- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 4 és fél éven (2012. szeptember 26.) belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt, teljesítés nem történt.

A Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. a jogerős építési engedély megszerzésével késedelembe esett, azt csak 2010. november 17-én szerezte meg, mivel az ingatlanl kapcsolatos adásvételi szerződésben az ingatlan építési övezeti besorolása tévesen került megállapításra. Az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan az L1-VIII-5 jelű építési övezeti besorolásba tartozott, de a szerződésben az L1-VIII-1 övezet lett megjelölve.

A Befektető a tervezési eljárás megindításakor szembesült azzal, hogy a szerződésben meghatározott építési övezeti besorolás nem egyezik a hatályos JÓKÉSZ szerinti besorolással. Az L1-VIII-5 jelű építési övezeti besorolás kedvezőtlenebb beépítési lehetőségeket biztosított, mint az L1-VIII-1 övezeti besorolás. Ebben az övezetben a tervezett beruházás mértéke nem érhetett el a Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. vásárlási szándékaként célul kitűzött mértéket.

Az ingatlan a JÓKÉSZ 2009. december 21-én hatályba lépő módosításával került át az L1-VIII-1 építési övezeti besorolásba.

Az adásvételi szerződés 7.1. pontja alapján: „A vevő teljesítési határidejét a késedelem idejével meghosszabbítja az eladó teljesítési késedelme, továbbá az, az idő, amikor a teljesítést olyan körülmény gátolja, amely nem a vevőnek felróható”.

A Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. akkori ügyvezetője, Braun László szerződésmódosítási kérelmet nyújtott be a Budapest VIII., Dugonics u. 12/B. szám alatti ingatlant illetően, melyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 338/2010. (XII.08.) számú határozatával jóváhagyott. Ezek után a cég ügyvezetőjének személyében változás állt be. Az új ügyvezető, Kaposos Mátyás tájékoztatta a Kisfalu Kft-t, hogy az alapszerződésben vállalt beépítési határidőre fel tudják építeni az épületet, és a jogerős használatbavételi engedélyt 2012. szeptember 26-ig megszerzik, így a Józsefvárosi Önkormányzat és a Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. között 2008. március 26-án létrejött adásvételi szerződés módosítására nincs szükség. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 162/2011. (II. 02.) számú határozatával visszavonta a 338/2010. (XII. 08.) számú határozatát.

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot a következő kiadások terhelnék:

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 90.230.000,- Ft + 24.362.100,- Ft Áfa = 114.592.100,- Ft
- a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek, amelyek összege jelenleg nem ismert, mivel a vevő többszöri megkeresésünkre nem reagált.

Összesen: 114.592.100,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot illető bevételek:

- kötbér 2013. március 26-ig: 4.525.000,- Ft

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1293/2012. (X. 24.) számú határozatával felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy folytasson tárgyalásokat a Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft-vel a tulajdonában álló Budapest VIII., Dugonics u. 12/b. szám alatti, 36058 hrsz-ú telek visszavásárlására vonatkozóan, amelynek során különösen ismerje meg a visszavásárlás során figyelembe vehető hasznos költségek mértékét, valamint vizsgálja meg azt, hogy van-e olyan körülmény, ami a kötbér érvényesítését és így a fizetendő vételárat befolyásolhatja. A tárgyalások eredményéről a Bizottság részére készítsen előterjesztést és tegyen javaslatot a visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

Az ügyvezető megkereséseinkre nem reagált, ezért az általa beszámíttatni kívánt beruházások összegét nem sikerült megismerni. A visszavásárlásról szóló döntés meghozatalakor ezzel a költséggel előre számolni nem lehet, az a visszavásárlási jog gyakorlásáról szóló értesítés megküldését követően ismerhető meg.

A Q-Project Alfa Kft ügyvezető igazgatója 2012. december 20-án kelt levelében jelezte, hogy fenntartják azon álláspontjukat, miszerint a használatba vételi engedély megszerzése tekintetében a késedelem előre nem látható, önhibájukon kívüli és el nem hárítható okokra (gazdasági válság, banki hitelszerződés felbontása, funkcióváltás kényszere, hatósági ügyintézés elhúzódása) vezethető vissza, ehhez képest az adásvételi szerződés 8. pontja kifejezetten rögzíti, hogy a vevő késedelmébe nem számít bele a vis maior esemény, vagy egyéb, vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem. Előzőek alapján az Önkormányzat visszavásárlási jog gyakorlásával, vagy kötbér érvényesítésével kapcsolatos igénye jogalap nélküli.

Az ingatlan tulajdoni lapjára 575.000 CHF (árfolyamtól függően 143.600.000,- Ft) erejéig keretbiztosítéki jelzálog jog került bejegyzésre a Sopron Bank Zrt javára.

A visszavásárlási jog gyakorlása során figyelembe vehető költségeket a tulajdonos 2013. január 14-én kelt levelünkre sem közölte, ezért azokat továbbra sem sikerült megismerni.

Előzőek alapján az Önkormányzatot a visszavásárlás során 88.667.008,- Ft + 23.400.092,- Ft Áfa, összesen 110.067.100,- Ft + hasznos költségek terhelték volna, ezen túl – amennyiben az ügyfél azt nem rendezte – az Önkormányzatnak ki kellett volna fizetnie az ingatlanra bejegyzett jelzálog miatt fennálló, mintegy 144 MFt összegű hiteltartozást.

Előzőek alapján megállapítható, hogy (függetlenül a forgalmi értéktől) az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog összege a visszavásárlási árat is jelentősen meghaladja, ezért az nem szolgálta az Önkormányzat érdekét.

III.

A Budapest VIII., Illés u. 6. szám alatti, 35870 hrsz-ú, 861 m² alapterületű, az Illés u. 8. szám alatti, 35871 hrsz-ú, 682 m² alapterületű és a Illés u. 10. szám alatti, 35872 hrsz-ú, 853 m² (összesen: 2396 m²) alapterületű ingatlanokat a zártkörű pályázat nyerteseként, a 2007. június 12-én kelt adásvételi szerződés szerint megvásárolta az „Illés 6” Ingatlanforgalmazó Kft. Az ingatlanok felépítménnyel lettek értékesítve. A bérlők kiköltöztetésének a költsége a vételár részét képezte. A vevő a bérlők felé ezt teljesítette.

Az adásvételi szerződés 2.1/ pontja alapján, az általános forgalmi adó szempontjából a telek a felépítménnyel azonos megítélés alá esik. Az ingatlanon lévő lakások értékesítése az akkori Áfa tv. 2. mellékletének 2. pontja alapján tárgyi adó mentes, az ingatlanon lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítését 20 %-os Áfa terheli. A vételár így:

- a.) A Budapest VIII. 35870 hrsz-ú, Illés u. 6. szám alatti ingatlan esetében összesen: 37.875.000,- Ft + 1.840.000,- Ft Áfa = 39.715.000,- Ft.
- b.) A Budapest VIII. 35871 hrsz-ú, Illés u. 8. szám alatti ingatlan esetében összesen: 56.055.000,- Ft + 256.000,- Ft Áfa = 56.311.000,- Ft.
- c.) A Budapest VIII. 35872 hrsz-ú, Illés u. 10. szám alatti ingatlan esetében összesen: 57.570.000,- Ft + 624.000,- Ft Áfa = 58.194.000,- Ft.

A szerződés 2.2/ pontja szerint a vevő a teljes vételárat, a bruttó 154.220.000,- Ft-ot kiegyenlítette. Ez alapján a szerződés aláírásának napjáig 48.648.800,- Ft-ot utalt át az eladó bankszámlájára, illetve a vevő az 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (3) bekezdése, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 41/2003. (VII. 11.) számú rendeletének megfelelően, az ingatlanokban lakó jogszerű bérlőkkel, a bérlők bérleti jogviszonyának megszüntetéséről állapodott meg, az eladó által jóváhagyottan, összesen 105.571.200,- Ft értékben. A vevő által így megfizetett összeget a felek a vételárba beleszámították.

Az adásvételi szerződésben késedelmi kötbér nem került kikötésre, csak a 6.2/ pontja alapján a visszavásárlási jog, ami a szerződés aláírásának napjától számított 5 évig, azaz 2012. június 12-ig illeti meg az Önkormányzatot. A visszavásárlási jog gyakorlásával az Önkormányzat akkor élhet, ha a vevő a szerződésben vállalt kötelezettségeivel:

- Az aláírástól számított 18 hónapon belül jogerős bontási engedélyt szerez, és az ingatlanokon található felépítményeket lebontja (2009. június 14-ig)
- 2012. június 5-ig a környezetbe illeszkedő lakóépületeket épít. A felépítmények megépítését a használatbavételi engedély bemutatásával igazolja az eladó felé.

A lakók kiköltöztetése megtörtént, a jogerős bontási engedély megszerzése időben teljesült. Az épület bontása megtörtént. A telek beépítési körülményeit és a városkép illeszkedést vizsgáló elvi építési engedély eljárást 2008. június 3-án megindította az „Illés 6” Kft, amelyet az építésügyi hatóság hiánypótlás nem teljesítése miatt megszüntetett.

A szerződés 5 éves időtartamra valóban engedett visszavásárlási jogot a Józsefvárosi Önkormányzatnak, azonban olyan rendelkezést nem tartalmaz a szerződés, amely alapján az Illés 6 Kft köteles, az Önkormányzat visszavásárlási jogának gyakorlása esetén tehermentesen visszaadni azt az Önkormányzatnak a korábbi vételár fejében. A visszavásárlási jog gyakorlására a Ptk rendelkezései az irányadók.

Nem tartalmaz továbbá olyan kikötést sem az adásvételi szerződés, hogy a szerződésben vállalt beépítési kötelezettségek a telek mindenkori tulajdonosára is kiterjednek, azaz az ingatlanok értékesítéséhez az Önkormányzat hozzájárulása, és a kötelezettség átvállalása szükséges.

Az ingatlan az Önkormányzat bevonása nélkül értékesítésre került a BRUESA-ILLÉS Ingatlanfejlesztő Kft részére. A tulajdonjog változás az ingatlan-nyilvántartásba 2007. július 31. napjával került bejegyzésre.

Az ingatlan tulajdoni lapjára 3.560.000 CHF (árfolyamtól függően 890.213.600,- Ft) erejéig jelzálog jog, ennek biztosítására 2012. július 19-ig az MKB bank Zrt javára vételi jog, majd elővásárlási jog került bejegyzésre.

A visszavásárlási jog gyakorlása során a jelenlegi tulajdonos részére meg kell fizetni az ingatlan vételárát, valamint a tulajdonos kérheti az ingatlannal kapcsolatosan felmerült költségek értékét.

A visszavásárlás során Önkormányzatot terhelő összegek:

Illés u. 6. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 37.875.000,- Ft + 10.226.250,- Ft Áfa = 48.101.250,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

Illés u. 8. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 56.055.000,- Ft + 15.134.850,- Ft Áfa = 71.189.850,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

Illés u. 10. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 57.570.000,- Ft + 15.543.900,- Ft Áfa = 73.113.900,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

A visszavásárlás során az Önkormányzatot illető bevételek:

- nincs ilyen bevétel, mert kötbér nem került kikötésre.

Fentiek alapján az Önkormányzatnak egyéb megállapodás hiányában a három ingatlan esetében összesen 151.500.000,- Ft + 40.905.000,- Ft kiadása keletkezne, ezen túl – amennyiben az ügyfél azt nem rendezzi – az Önkormányzatnak ki kellett volna fizetnie az ingatlanra bejegyzett 3.560.000 CHF (árfolyamtól függően 890.213.600,- Ft) jelzálog miatt fennálló hiteltartozást. Ezekon felül megtérítendő az ingatlannal kapcsolatos minden hasznos költség (bontási eljárás költségei, bontás költségei, egyéb nem ismert tevékenységek költségei). A költségekről a tulajdonos az Önkormányzatot nem tájékoztatta.

Előzőek alapján megállapítható, hogy (függetlenül a forgalmi értéktől) az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog összege a visszavásárlási árat is jelentősen meghaladja, ezért az nem szolgálta az Önkormányzat érdekét.

IV.

A Budapest VIII., Kisfaludy u. 23. szám alatti, 35658 hrsz-ú, 477 m² alapterületű, és a Kisfaludy u. 25. szám alatti, 35659 hrsz-ú, 483 m² alapterületű ingatlanokat a nyilvános pályázat nyerteseként, a 2007. augusztus 3-án kelt adásvételi szerződés szerint megvásárolta a Práter 6. Befektető és Ingatlanfejlesztő Kft. A Danubius Ingatlanhasznosító és Lakásépítő Zrt a teljesítésért készfizető kezességet vállalt. Az ingatlanok felépítménnyel lettek értékesítve. A bérlők kiköltöztetésének a költsége a vételár részét képezte. A vevő a bérlők felé ezt teljesítette.

Az adásvételi szerződés 5.1/ pontja alapján, az általános forgalmi adó szempontjából a telek a felépítménnyel azonos megítélés alá esik. Az ingatlanon lévő lakások értékesítése az akkori Áfa tv. 2. mellékletének 2. pontja alapján tárgyi adó mentes, az ingatlanon lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítését 20 %-os Áfa terheli. A vételár így:

- a.) A Budapest VIII. 35658 hrsz-ú, Kisfaludy u. 23. szám alatti ingatlan esetében összesen: 33.951.000,- Ft + 563.715,- Ft Áfa = 34.517.415,- Ft.
- b.) A Budapest VIII. 35659 hrsz-ú, Kisfaludy u. 25. szám alatti ingatlan esetében összesen: 99.149.000,- Ft + 4.456.430,- Ft Áfa = 103.605.430,- Ft.

A szerződés 5.2/ pontja szerint a vevő a teljes bruttó vételárat, a 138.120.145,- Ft összeget kiegyenlítette. Ez alapján a szerződés aláírásának napjáig 29.478.645,- Ft-ot utalt át az eladó bankszámlájára, illetve a vevő az 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (3) bekezdése, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 41/2003. (VII. 11.) számú rendeletének megfelelően, az ingatlanokban lakó jogszerű bérlőkkel, a bérlők bérleti jogviszonyának megszüntetéséről állapodott meg, az eladó által jóváhagyottan, összesen 108.641.500,- Ft értékben. A vevő által így megfizetett összeget a felek a vételárba beleszámították.

Az adásvételi szerződés 7. pontja alapján a vevő köteles:

- az ingatlanok kiürítését követő 90 napon belül megszerezni a bontási engedélyeket
- a bontási engedélyek jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül +/- 0.00 m szintig az épületeket elbontani
- az épületek lebontását követő 30 napon belül benyújtani a telekalakítási kérelmet
- az épületek lebontását követő 45 napon belül benyújtani az építési engedély iránti kérelmet
- az építési engedély jogerőre emelkedését követő 3 éven belül, de legkésőbb az ingatlanok birtokbaadásától (2008. február 12.) számított 4 éven belül az ingatlanokat lakóépülettel beépíteni és megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt.

Fentiek biztosítására a szerződés 8. pontjában az alábbiak kerültek kikötésre:

- **kötbér mértéke 30.000,- Ft/nap, maximum 600.000,- Ft**
- visszavásárlási jog 2012. augusztus 3-ig.

Az Önkormányzat a visszavásárlási szándékával a vevő használatba vételi engedély megszerzésének 180 napos késedelme esetén élhet úgy, hogy azt köteles a 180 nap letelte előtti 60. napig bejelenteni. Azaz, az Önkormányzat már akkor kötve van a nyilatkozatához, amikor nem egyértelmű a 180 napos késedelem, illetve, hogy az Önkormányzat jogosult-e élni az adásvételi szerződésben rögzített visszavásárlási jogával.

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés szerinti vételár, valamint az ingatlannal kapcsolatban felmerült hasznos költségek megtérítésére tarthat igényt a tulajdonos. A hasznos költségek megtérítésére csak az ingatlan újra értékesítését követően köteles az Önkormányzat. Ezeket a költségeket az újra értékesítés során a vételárban szerepeltetni kell. Amennyiben a visszavásárlástól számított 365 napon belül az újraértékesítés nem történik meg, az Önkormányzat a hasznos költségek megtérítésére is köteles. Ezzel szemben az Önkormányzat kötbér igényét tudja érvényesíteni.

Határidők teljesítése:

- az ingatlanok kiürítését (2007. július 12.) követő 90 napon belül (2007. október 10.) megszerezni a bontási engedélyeket, teljesítés: 2008. február 7.
- a bontási engedélyek jogerőre emelkedésétől (2008. március 3.) számított 90 napon (2008. június 1.) belül +/- 0.00 m szintig az épületeket elbontani, teljesítés: 2008. május 15.
- az épületek lebontását követő 30 napon belül (2008. június 14.) benyújtani a telekalakítási kérelmet, teljesítés: 2009. június 12.
- az épületek lebontását követő 45 napon belül (2008. június 29.) benyújtani az építési engedély iránti kérelmet, teljesítés: 2008. május 21.
- az építési engedély jogerőre emelkedését követő 3 éven belül, de legkésőbb az ingatlanok birtokbaadásától (2008. február 12.) számított 4 éven belül (2012. február 12.) az ingatlanokat

lakóépülettel beépíteni és megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt, teljesítés: nem történt.

A lakók kiköltöztetése megtörtént, a jogerős bontási engedély megszerzése teljesült. A telekalakítási kérelem benyújtása késedelmesen történt meg, az építési engedély iránti kérelem benyújtása határidőben megtörtént. Ezt követően a telek beépítésével kapcsolatosan intézkedés nem történt.

A visszavásárlási jog esetleges gyakorlása során a jelenlegi tulajdonos részére meg kell fizetni az ingatlan vételárát, valamint a tulajdonos kérheti az ingatlannal kapcsolatosan felmerült hasznos költségeinek a megtérítését.

A visszavásárlás során Önkormányzatot terhelő összegek:

Kisfaludy u. 23. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 33.951.000,- Ft + 9.166.770,- Ft Áfa = 43.117.770,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek: nem ismertek

Kisfaludy u. 25. esetében:

- az ingatlan vételára (adásvételi szerződés szerint): 99.149.000,- Ft + 26.770.230,- Ft Áfa = 125.919.230,- Ft
- bontás költségei: nem ismertek
- egyéb költségek nem ismertek

A visszavásárlás során Önkormányzatot illető összegek:

Kisfaludy u. 23. és Kisfaludy u. 25. esetében:

- kötbér összesen: 600.000,- Ft

A tulajdonos részére kifizetendő vételár legalább 133.100.000,- Ft + 35.937.000,- Ft Áfa + az elszámolható költségek, ezzel szemben 600.000,- Ft bevételt realizálhat az Önkormányzat. Az ingatlan tulajdoni lapjára 2.376.640 CHF (árfolyamtól függően 594.302.598,- Ft) keretbiztosítéki jelzalog került bejegyzésre.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat számára a visszavásárlás jelentős hátrányt okozott volna, mivel a visszavásárlási ár meghaladja az ingatlan forgalmi értékét ezen túl – amennyiben az ügyfél azt nem rendezi – az Önkormányzatnak ki kellett volna fizetnie az ingatlanra bejegyzett 2.376.640 CHF (árfolyamtól függően 594.302.598,- Ft) jelzalog miatt fennálló hiteltartozást.

Az ingatlan tulajdonosa egyben a szomszédos Budapest VIII., Práter u. 6. szám alatti ingatlannak is tulajdonosa, amely ingatlanon a beépítés folyamatban van, ezt a területet felvonulási területként használják. Emiatt feltehető, hogy késve, de az ingatlan beépítése várható.

V.

A Budapest VIII., Nap. u. 7. szám alatti, 35654 hrsz-ú, 536 m² alapterületű felépítményes ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat nyertesével, a Práter 6 Kft-vel 2007. október 18-án kelt adásvételi szerződést kötöttek az ingatlanra. Az adásvételi szerződés megkötése során a Danubius Ingatlanhasznosító és Lakásépítő Zrt, valamint a Jázmin 16 Ingatlanforgalmazó Kft készfizető kezességét vállalták a szerződés teljesítése tekintetében.

Az ingatlan tekintetében adásvételi szerződés került megkötésre a kiköltöztetések miatt.

Az adásvételi szerződés 5. pontja alapján a felépítményes ingatlan vételára 51.000.000,- Ft + 268.420,- Ft Áfa = 51.268.420,- Ft (95.650,- Ft/m²) volt az alábbiak szerint:

- az előszerződéssel egyidejűleg megfizetésre került 5.100.000 Ft foglaló
- 34.642.000,- Ft a bérlők kihelyezése során, a bérlők részére került megfizetésre
- 11.526.420 Ft megfizetése az adásvételi szerződés aláírásáig megtörtént.

Vevő az adásvételi szerződés 7.1. pontjában az ingatlant lakóingatlan-építés céljára vásárolta meg, és az alábbi kötelezettségeket vállalta.

- az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 hónapon (2007. december 18.) belül benyújtja a bontási engedély iránti kérelmét
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 18 hónapon (2009. április 18.) belül megszerzi a jogerős bontási engedélyt és a jelenlegi épületet +/- 0.00 m szintig lebontja
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 120 napon (2008. február 15.) belül benyújtja az építési engedély iránti kérelmét
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 12 napon belül megkezdji az építkezést
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven (2011. október 18.) belül az ingatlant lakóépülettel beépíti és megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

Az adásvételi szerződésben 2012. október 18-ig visszavásárlási jog került rögzítésre.

Az adásvételi szerződés 8.1. pontja alapján a vevő a késedelmes teljesítés esetén napi 30.000,- Ft késedelmi kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak.

Az adásvételi szerződés 8.2. pontja alapján az Önkormányzat abban az esetben élhet a visszavásárlási jogával, amennyiben vevő legalább 180 napos késedelembe esik. Ez esetben a visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az eladó a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során eladó köteles a vételárban a vevő által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíteni.

A kötelezettségek teljesítése az alábbiak szerint alakult:

- az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 hónapon (2007. december 18.) belül benyújtja a bontási engedély iránti kérelmét, teljesítés: 2005. október 17. (előszerződéses időszakban teljesítésre került.
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 18 hónapon (2009. április 18.) belül megszerzi a jogerős bontási engedélyt és a jelenlegi épületet +/- 0.00 m szintig lebontja, teljesítés: 2006. április 28. (előszerződéses időszakban teljesült) és 2009. március 17.
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 120 napon (2008. február 15.) belül benyújtja az építési engedély iránti kérelmét, teljesítés: 2007. április 12. (előszerződéses időszakban teljesült)
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 120 napon belül megkezdji az építkezést, teljesítés: építési engedély jogerőre emelkedése: 2007. április 12.
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven (2011. október 18.) belül az ingatlant lakóépülettel beépíti és megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt, teljesítés: nincs

A Práter 6. Kft az építési engedély kérelmét a tulajdonában álló Budapest VIII., Práter u. 6-8. szám alatti telekkel együttes beépítésre adta be. A tulajdonjog megszerzését követően kérelmezte a telkek egyesítését az építési hatóságnál. A telekalakítás földhivatali nyilvántartáson 143393/2/2008/08.06.13 számon történő átvezetést követően az ingatlan a Budapest VIII., Práter u. 6-8. címen, 35654 hrsz-on, 2.102 m² jött létre. A telekegyesítéssel a Nap u. 7. szám alatti ingatlanra 2012. október 18-ig bejegyzett visszavásárlási jog megszűnt, azt a Földhivatal a Práter u. 6-8. szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára nem jegyezte be.

A Práter 6. Kft teljesítési késedelembe csak a használatba vételi engedély megszerzésével kapcsolatban esett. 2011. december 22-én kelt levelünkben felkértük tájékoztasson, hogy a használatbavételi engedély megszerzésével kapcsolatban milyen teljesülés várható, de válasz nem érkezett. Egyúttal az Építésügyi Irodát is megkerestük, ahonnan azt a tájékoztatást kaptuk, hogy levelünket a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Közigazgatási Iroda Építésügyi Hatósági Csoportjához áttették. A hatóság tájékoztatót a részünkre nem küldött.

A helyszíni szemle alkalmával megállapítást nyert, hogy a Práter 6. Kft az építkezést az egyesített telken kezdte meg. Az épület a Nap utca felől pince+fsz+1 emelet magasságig megépítésre került, a 2. szint nem került még befejezésre.

A Práter utca felől pince+fsz+3 emelet magasságig megépítésre került, a 4. szint nem került még befejezésre. 2012. évben a Nap utca felől az építkezés megoldhatatlan volt, mivel az utca József körút-Kisfaludy utca közötti szakasza közmű munkálatok miatt a forgalom elől el volt zárva. Ez a kötbér szempontjából kimentő körülmény.

A Práter 6. Kft-t tájékoztattuk, hogy mivel a használatba vételi engedély megszerzésével 234 napos késedelembe estek, 7.020.000,- Ft kötbér követelése van velük szemben az Önkormányzatnak.

Az egyesített ingatlanok tulajdoni lapjára a következő terhek vannak bejegyezve:

- 2.376.640 CHF (árfolyamtól függően 594.302.598,- Ft) keretbiztosítéki jelzálogjog a Budapest Bank Nyrt javára
- társasház alapítás tényének feljegyzése
- 7.300.000 EUR (árfolyamtól függően 2.231.610.000,- Ft) keretbiztosítéki jelzálogjog a Magyarországi Volksbank Zrt javára
- 42.000.000 Ft keretbiztosítéki jelzálogjog a Magyarországi Volksbank Zrt javára
- vételi jog 2014. december 07-ig a Magyarországi Volksbank Zrt javára.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a szerződésben foglalt visszavásárlási jog gyakorlása az Önkormányzatnak egyáltalán nem térülhet meg, illetve annak gyakorlására nincs lehetősége. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan a telekösszevonás miatt nem létezik, az adásvételi szerződésben szereplő telekállapot a beépítés miatt nem állítható vissza, továbbá az ingatlan jelenlegi állapotában olyan mértékű anyagi ráfordítást igényelne a vevő hasznos költségeinek megtérítési igénye miatt, ami az Önkormányzat számára a visszavásárlási jog gyakorlását indokolatlanná tette.

Fentiek alapján a visszavásárlási joggal érintett telkekkel kapcsolatos döntésekről szóló tájékoztató szíves tudomásulvételét kérem.

Budapest, 2013. március 27.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző