

Előterjesztő: Kisfalu Kft

7.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2012. december 17-i ülésére

**Tárgy: Tájékoztatás a Budapest VIII., Dugonics u. 12/b. szám alatti telekingatlanra
kikötött visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozóan**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Papp Bernadett referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

Az előterjesztés döntést nem igényel.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

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 (hrs. 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 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, melynek oka, hogy az ingatlannal 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, Kapcsos 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.

Az Építésügyi Iroda 2012. június 15-i tájékoztatása alapján a Q-PROJECT ALFA Ingatlanhasznosító, Építőipari és Kereskedelmi Kft. nem nyújtott be használatbavételi engedély iránti kérelmet, használatbavételi engedélyezési eljárás nem indult, amely alapján 2012. szeptember 26. óta késedelembe esett a megszerzéssel.

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

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 90.230.000,- Ft
- vételár Áfája: 18.046.000,- Ft
- a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek, amelyek összege jelenleg nem ismert, mivel a vevő többszöri megkeresésünkre nem reagált.

Összesen: 108.276.000,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot illető bevételek:

- kötbér 2012. december 17-ig 82 napra: 2.460.000,- Ft + a visszavásárlásig fennálló kötbér

Összesen: 2.460.000,- Ft + a visszavásárlásig fennálló kötbér

Tekintettel arra, hogy a Q-PROJECT ALFA Kft a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vállalt kötelezettségének nem tett eleget, és már lehetősége sincs arra, hogy teljesítse vállalt kötelezettségeinek egy részét a rövid határidő miatt, a visszavásárlási jog gyakorlására kikötött határidőig a késedelmi kötbér tartozása 4.525.000,- Ft-ra nő.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07) ök. számú rendelet 2. § (3) bekezdése szerint a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi (gazdálkodási) döntéseket a Képviselő-testület, vagy az átruházott hatáskörben eljáró képviselő-testületi bizottság hozza meg”. A 23. § (1) bekezdése alapján „Jogsabály 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.”

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1293/2012. (X.24.) számú határozatával felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy folytasson tárgyalásokat a Q-PROJEKT ALFA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft-vel a tulajdonában álló Budapest VIII., Dugonics u. 12/b. szám alatti, 36058 hrsz-ú telek visszavásárlására vonatkozóan, melynek 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.

A határozat végrehajtása érdekében 2012. október 30-án az ügyvezető lakcímére küldtünk meg a bizottsági határozatról szóló tájékoztatást, tekintettel arra, hogy a cég székhelyére küldött levelek korábban sorra „Nem kereste” valamint „Elköltözött” jelzéssel átvétel nélkül érkeztek vissza. A levélben kértük az ügyvezetőt, hogy vegye fel a kapcsolatot a Kisfalu Kft-vel a vételár mellett felmerülő ráfordításaik megismerése és a tárgyalások lefolytatása érdekében. Az ügyvezető a levelet a lakcímén nem vette át. Telefonon tájékoztatást kért és kapott a levél tartalmáról, majd kérte, hogy a cég székhelyére küldjük ki ismételtén a levelet postai úton, valamint azt e-mail útján is juttassuk el hozzá. A levelet ezt követően faxon, e-mail és a postai levél formájában is megküldtük részére 2012. november 8-án. Az e-mailt és a faxot még aznap, a postai levelet 2012. november 12-én vették át. A határozat végrehajtása szempontjából az egyeztetések lefolytatására rendelkezésre álló határidő 2012. december 7.

Tekintettel arra, hogy az ügyvezető megkeresésünkre nem reagált, 2012. november 28-án emlékeztetőt küldtünk részére e-mail útján, amelyekben ismételtén kértük, hogy az általa beszámíttatni kívánt költségekről adjon tájékoztatást.

Az ügyvezető a fenti megkeresésekre 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 visszavásárlásról szóló döntést a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 2013. évi költségvetés elfogadása után tudja meghozni, mivel az fedezetet igényel.

Jogi álláspontunk szerint a tulajdonos által az ingatlanra fordított, és eddig meg nem ismert költségeket a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatnak, mint vevőnek meg kell térítenie a jelenlegi tulajdonos, mint eladó részére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a visszavásárlási joggal kapcsolatos tájékoztatót tudomásul venni szíveskedjen.

Budapest, 2012. december 10.

Tisztelettel:

KISFALU
Győzsevárosi Városgazdálkodó Kft.
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PAPP BERNADETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ad. m.*

JOGI KONTROLL: *ad.*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2012. DEC 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE