

Előterjesztő: Kisfalu Kft

72.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Tájékoztatás a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. 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 Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlan

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, és a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő – között 2006. október 18-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlan (hrsz. 35602) vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 62.200.000,- Ft + 12.440.000,- Ft Áfa, összesen 74.640.000,- Ft.

A szerződés 7.1. pontjában a Vevő az ingatlan beépítését, az alábbiak szerint vállalta:

- az adásvételi szerződés megkötését követő 2 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt (2008. október 18.);
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 36 hónapon belül, de legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 4 éven belül a felépített ingatlanra megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt (2010. október 18.).

A szerződésben 2011. október 18-ig visszavásárlási jog került kikötésre és késedelmes teljesítés esetére, a késedelem minden napjára a vevő, az Önkormányzat részére 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetését vállalta.

A MANLÍRA Kft. a jogerős építési engedélyt az arra előírt határidőn belül, 2008. január 24-én megszerezte, ezt követően a telekegyesítést kezdeményezte.

A Budapest VIII., Kisfaludy utca 14. szám alatti ingatlan

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, és a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő – között 2008. március 26-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Kisfaludy utca 14. szám alatti ingatlan (hrsz. 35611) vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 20.100.000,- Ft + 4.020.000,- Ft Áfa, összesen 24.120.000,- Ft.

A szerződés 7.1. pontjában a Vevő az ingatlan beépítését, az alábbiak szerint vállalta:

- az adásvételi szerződés keltétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt (2010. március 26.);
- az adásvételi szerződés keltétől számított 4 éven belül az ingatlant beépíti és megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt (2012. március 26.).

A szerződésben, annak keltétől számított 5 évig – 2013. március 26-ig – visszavásárlási jog került kikötésre és késedelmes teljesítés esetére, a késedelem minden napjára, a vevő 25.000,- Ft/nap kötbér megfizetését vállalta Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogával mindkét ingatlan esetében, az egyes szerződések 8.2. pontjában foglaltak szerint abban az esetben élhet, ha vevő vállalt kötelezettségeinek teljesítésével 180 napot meghaladó késedelembe esett. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az Önkormányzat 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. Az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során az Önkormányzat a vételárban a MANLÍRA Kft által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíti.

A két ingatlant a tulajdonos Befektető, egyesítette, T-84496 változási vázrajz szerint, amelyet a Budapest Főváros VIII. Kerületi Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, mint szakhatóság a 08-432/2/2010 számú építésügyi szakhatósági hozzájárulást megadta. Az újonnan létrehozott, ingatlan-nyilvántartásban 35602 hrsz-on felvett, Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. címen egyesített telek tulajdoni lapjára 2013. március 26-ig tartó visszavásárlási jog került feljegyzésre. Tekintettel a telkek egyesítésére – figyelembe véve a Földhivatal visszavásárlási jogot érintő határozatát –, a teljesítési határidőként, a korábban Budapest VIII., Kisfaludy u 14. számú ingatlanra kötött szerződésben megjelölt teljesítési határidők vehetők figyelembe. Ennek megfelelően Befektetőnek 2012. március 26. napjáig kell megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt.

A MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlanra a jogerős építési engedélyt határidőben – 2008. január 24-én – megszerezte. Az időközben bekövetkezett gazdasági világválság miatt, Befektetőként kénytelen volt az ingatlanpiaci helyzetnek megfelelő elvárások szerint újragondolni a beruházását, így eredeti – hotel építésének terve – elképzelései is megváltoztak.

Jelen állás szerint több lehetőséggel is számol, de külső felkérés alapján, egy egészségügyi funkciót megvalósító beépítés lehetőségéről folytat egyeztetést. Tényleges megvalósítás előtt, hatályos szabályozások alapján, Befektető köteles adott szakterületek illetékes, szakmai és hatósági képviselőivel egyeztetéseket folytatni, a részletes tervek engedélyeztetését megelőzően.

A Befektető 2011. november 14-én kérte, hogy a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettségek az alábbiak szerint kerüljenek módosításra:

- az építési engedély iránti kérelem benyújtásának végső időpontja 2013. június 1.;
- a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának végső időpontja 2015. december 1.;

A Befektető a szerződés módosítás fejében vállalta, hogy összességében bruttó 7.500.000,- Ft összeget megfizet az Önkormányzat részére, 3 részletben, a következő ütemezéssel:

- 1. részlet esedékessége: a szerződés aláírását követő 60 napon belül (bruttó 2.500.000,- Ft),
- 2. részlet esedékessége: 2012. december 31-ig (bruttó 2.500.000,- Ft),
- 3. részlet esedékessége: 2013. május 31-ig (bruttó 2.500.000,- Ft).

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 22/2012. (I. 11.) számú határozatával az alábbi döntést hozta:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a Józsefvárosi Önkormányzat és a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. között 2006. október 18-án a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti (hrsz. 35602) ingatlan

tekintetében létrejött adásvételi szerződés, és a 2008. március 26-án a Budapest VIII., Kisfaludy utca 14. szám alatti (hrsz. 35611) ingatlant illetően létrejött adásvételi szerződés, az ingatlanok Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám (hrsz. 35602) alatt történő egyesítését követő módosításához.

Az adásvételi szerződés módosítása az alábbi új beépítési határidőket és szerződéses biztosítékokat tartalmazza:

- a., a MANLÍRA Kft. vállalja bruttó 9.000.000,- Ft megfizetését a beépítési határidők módosítása fejében, kötbér jogcímen, 3 részletben, a következők szerint:
 - 1. részlet esedékessége: a szerződés aláírását követő 30 napon belül (bruttó 5.000.000,- Ft),
 - 2. részlet esedékessége: 2012. december 31-ig (bruttó 2.000.000,- Ft),
 - 3. részlet esedékessége: 2013. június 30-ig (bruttó 2.000.000,- Ft).
- b., az építési engedély iránti kérelem benyújtásának végső időpontja 2013. június 1.;
- c., a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának végső időpontja 2015. december 1.;
- d., a teljesítési késedelem esetére 50.000,- Ft/nap kötbér kerül kikötésre, a kötbér felső értéke az ingatlan értékének 30 %-a, azaz 25 MFt, ami 500 napos késedelmet jelent;
- e., az ingatlanra fennálló visszavásárlási jog helyett a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlanra vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését engedélyezi 82.300.000,- Ft + Áfa összegben a Józsefvárosi Önkormányzat javára 2016. április 1-ig. A felek rögzítik, hogy amennyiben a Józsefvárosi Önkormányzat él a vételi jogával, úgy jogosult a vételárból a felhalmozott késedelmi kötbér összegét levonni és úgy teljesíteni, és nem köteles megtéríteni a MANLÍRA Kft-nek az általa ráfordított valamennyi költségét.
- f., szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. a jogerős használatbavételi engedély megszerzését megelőzően értékesíti a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlant, úgy az Önkormányzat jogosult az a., pont szerinti összegnek megfelelő kötbér igényt előterjeszteni a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft-vel szemben, vagy élni az e., pont szerinti vételi jogával úgy, hogy a jelen határozat a., pontjában meghatározott késedelmi kötbér teljes összegét (9 MFt) levonni jogosult a vételárból.
- g., szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen határozat a.-f., pontjában foglaltakat felek elfogadják, és az erre vonatkozó adásvételi szerződés módosítást aláírják, úgy ezen szerződés módosításban foglaltakon felül más igényük egymással szemben nem áll fenn.

A szerződésmódosításra nem került sor, a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. felhívásaink ellenére nem jelentkezett a Kisfaludy Kft-nél. A határozat alapján a szerződés módosítására már nincs lehetőség. Többször is kaptak kötbérfizetési felszólítást, melyre nem reagáltak.

A telkek egyesítését követően az adásvételi szerződésben foglalt építési engedély megszerzési határidő teljesítésre került. A használatba vételi engedély megszerzésének határideje

- a Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében 2010. október 18.
- a Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében 2012. március 26.

2012. október 15. napjáig a használatba vételi engedély megszerzésével a Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében 740 nap (22.200.000,- Ft), míg a Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében 204 nap (5.100.000,- Ft) késedelembe estek, így összesen 27.300.000,- Ft késedelmi kötbér fizetési kötelezettségük keletkezett.

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

A Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében:

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 62.200.000,- Ft
- vételár Áfája: 12.440.000,- Ft

- a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek, amelyek összege jelenleg nem ismert.

Összesen: 74.640.000,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek

A Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében:

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 20.100.000,- Ft
- vételár Áfája: 4.020.000,- Ft
- a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek, amelyek összege jelenleg nem ismert.

Összesen: 24.120.000,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot illető bevételek:

A Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében:

- kötbér 2013. március 26-ig 892 napra: 26.760.000,- Ft

A Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében:

- kötbér 2013. március 26-ig 356 napra: 9.125.000,- Ft

Tekintettel arra, hogy a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi 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 35.885.000,- 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 „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.”

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1294/2012. (X.24.) számú határozatával felkérte a Kisfaludy Kft-t, hogy folytasson tárgyalásokat a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft-vel a tulajdonában álló Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti, 35602 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 Kisfaludy 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 13-án 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
Városi Vagyongazdálkodó Kft.
9.
Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PAPP BERNADETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rd: ml*

JOGI KONTROLL: *rd*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2012 DEC 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE