

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

45
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 19-i ülésére

Tárgy: Javaslát az INSERVIO Kft. ajánlatának figyelembevételével a Budapest VIII. kerület, József utca 35. szám alatti telekre fennálló kötbértartozás rendezésére vonatkozóan

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

1. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2000. november 22. napján kelt adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: Szerződés) eladta a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, József utca 35. szám (hrs. 35181) alatti beépítetlen telekingatlant az Inter Service Hungária Kft.-nek (jelenlegi név: Inara Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: 1031 Budapest, Vizimolnár utca 12. 1. em. 3., adószám: 11183350-3-41).

A Szerződésben a telekingatlan beépítési kötelezettségei az alábbiak szerint lettek meghatározva:

- a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata kézhezvételétől számított 9 hónapon belül Inter Service Hungária Kft. megszerzi az építési engedélyt,
- ennek jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül megszerzi a használatbavételi engedélyt.

Inter Service Hungária Kft. a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítékeként a Szerződés 9. pontja alapján késedelmi kötbér fizetésére vállalt kötelezettséget. A kötbér mértéke 5.753,- Ft/nap.

Inter Service Hungária Kft. az ingatlant továbbértékesítette az INSERVIO Kft. (székhely: 2049 Diósd, Petőfi S. u. 38/a., cégjegyzékszám: 13-09-065921) és ██████████ magánszemély részére 2003. október 17-én.

A Józsefvárosi Önkormányzat, az INSERVIO Kft. és ██████████ között 2004. november 17-én megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) született a Budapest VIII. kerület, József u. 35. szám alatti telekingatlan tekintetében. A Megállapodásban rögzítették, hogy az INSERVIO Kft. és ██████████ a beépítésre vonatkozó kötelezettségeket az Inter Service Hungária Kft.-től átvállalja. A Megállapodás aláírásával egyidejűleg a kötelezettségek átvállalásához az Önkormányzat hozzájárult és kijelentette, hogy az eredeti kötelezett Inter Service Hungária Kft.-vel szemben további követelése nincs.

A Megállapodás 9. pontja alapján az átvállalt kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

Handwritten signature and number 1

- INSERVIO Kft. és ██████████ 2005. november 1-ig voltak kötelesek a beépítéssel 30%-os készültséget elérni,
- 2006. november 1-ig voltak kötelesek megszerezni a használatbavételi engedélyt.

A Megállapodás 6. pontja alapján az INSERVIO Kft. és ██████████ magánszemély késedelme esetére napi 50.000,-Ft késedelmi kötbér megfizetését vállalták egyetemlegesen az Önkormányzat felé.

A Tulajdonosi Bizottság ██████████ kérésére, a 706/2005. (VI.15.) számú határozatával hozzájárult a Budapest VIII. kerület, József u. 35. szám alatti ingatlan József 35 Kft.-be történő apportálásához azzal a feltétellel, hogy a József 35 Kft. (jelenlegi név: Konami Mőbel Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság) az ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettséget a kötbérfizetési kötelezettséggel együtt átvállalja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, az Inter-Service Hungária Kft., valamint ██████████ és az INSERVIO Kft. között létrejött Megállapodás szerint, illetve tudomásul veszi, hogy a visszavásárlási jog a Megállapodás szerint vele szemben érvényesíthető. ██████████ az apportálással egyidejűleg értékesítette a József 35 Kft.-ben fennálló üzletrészt ██████████ és ██████████ részére.

A Tulajdonosi Bizottság a 706/2005. (VI.15.) számú határozata alapján háromoldalú megállapodás készült arra vonatkozóan, hogy a József 35 Kft. átvállalja az ingatlan beépítési kötelezettséget, a megállapodást azonban csak ██████████ korábbi tulajdonos és mint az INSERVIO Kft. ügyvezetője írta alá, a József 35 Kft. képviselője többszöri felhívás ellenére sem. Mivel a József 35 Kft. ügyvezetője a későbbiek során sem írta alá a megállapodást, így a rendezetlen jogi helyzetre megállapodás nem született. Ennek értelmében a beépítési kötelezettséget a József 35 Kft. soha nem vállalta át.

2005. október 26-án ██████████ és a József 35 Kft. - ██████████ ügyvéd által küldött levélben - kijelentették, hogy jogerős építési engedély birtokában megkezdődött az építkezés és az időközben tudomásukra jutott környezetvédelmi problémák sem befolyásolják az épület 2006. november 1-i átadását. 2005. október 27-én egy helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy az építkezés a 30%-os készültséget sem érte el.

A Tulajdonosi Bizottság az 1187/2005. (XI.09.) számú határozatával döntött arról, hogy a Budapest VIII. kerület, József u. 35. szám alatti ingatlannal kapcsolatos visszavásárlási jogával nem kíván élni. Továbbá az Önkormányzat ezen határozat 2. pontjában úgy döntött, hogy a 2005. november 1. napjától esedékes kötbérfizetéssel viszont élni kíván INSERVIO Kft. és ██████████ al szemben, tekintettel arra, hogy az INSERVIO Kft. és ██████████ a beépítési kötelezettségüknek nem tettek eleget, tehát a beépítési kötelezettségük teljesítésével késedelembe estek. A késedelemre tekintettel kötbérfizetési kötelezettségük keletkezett.

Ezt követően INSERVIO Kft. és ██████████ többször kaptak fizetési felszólítást az Önkormányzattól a kötbérfizetési kötelezettségükre vonatkozóan, melyekre nem érkezett válasz. 2010. május 26-án fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett az Önkormányzat, a 2005. november 1. napjától 2010. április 30. napjáig, 1641 napos késedelemre tekintettel fennálló 82.050.000,- Ft összegű tartozás megfizetésére vonatkozóan. A fizetési meghagyás perré alakult, kereset került benyújtásra. ██████████ az elsőfokú peres eljárás megkezdésekor 2010-ben önként lemondott ügyvédi tagságáról.

A per 3.G.40.133/2012/6. ügyszám alatt volt folyamatban a Budapest Környéki Törvényszéken és 2012. június 25-én az alábbi ítélet született:

A Budapest Környéki Törvényszék kötelezte I. r. és II. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek, 15 napon belül 11.487.000,- forintot kötbér jogcímén, mely napi

7.000,- Ft-os kötbér összegnek felel meg. A bíróság a felperes egyéb kereseti kérelmét elutasította, figyelemmel a korábbi Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény) 246. § (1) bekezdésben foglaltakra, mely szerint a kötbér után kamat kikötése semmis. Az ítélet alapján a Törvényszék a napi 50.000,- Ft összegű kötbért mérsékelte napi 7.000,- Ft-ra. A Törvényszék az ítélet szóbeli indokolása során kifejtette, hogy a 2004-ben általánosságban az építőiparban elfogadott kötbér mértéke kb. 7.000,- Ft/nap volt, emiatt döntött az ilyen mértékű kötbér mérséklés mellett. A Fővárosi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság a 3.Pf.22.373/2012/2 számú 2013. szeptember 18. napján meghozott ítéletével a napi 7.000-Ft-os kötbérösszeget helybenhagyta, azonban az elsőfokú bíróság által meghozott tőkeösszeg utáni kamatfizetéséről döntött az Önkormányzat fellebbezésében foglaltaknak megfelelően.

A jogerős ítélet után az adós teljesített és 2013. november 12-én és 13-án átutalta a 11.487.000,- Ft kötbér tartozást, mint tőkét, valamint 2008. február 1. napjától a kifizetésig felszámított kamatokat.

Tekintettel arra a tényre, hogy az ingatlan a mai napig nem kapta meg a használatbavételi engedélyt, az INSERVIO Kft. felszólítást kapott 8.340.000,-Ft kötbér megfizetésére.

Ezt követően [REDACTED] mint az INSERVIO Kft. ügyvezetője, 2016. november 22. napján keltezett levelével az alábbi kéréssel fordult az Önkormányzathoz:

[REDACTED] ügyvéd közvetítésével megvettem a jelzett ingatlant, amire a szerződésben jelentős kötbérkötelezettség került előírásra. 2005-ben született egy megállapodás [REDACTED] és közöttem, miszerint az ingatlant apportként beviszem az általa alapított József 35 Kft.-be. Az erről szóló megállapodást az Önkormányzatnál én aláírtam, de mint utólag kiderült sem [REDACTED], sem az akkori polgármester nem írta alá. [REDACTED] ól kaptam egy kivonatot, miszerint a Tulajdonosi Bizottság jóváhagyta az ügyletet. Ezután a József 35 Kft.-ben lévő üzletrészemet megvásárolta [REDACTED] és [REDACTED]. Az üzletrész átadása alkalmával [REDACTED] nyilatkozott, hogy az esetleges kötbérfizetési kötelezettséget a József 35 Kft. magára vállalja, és az erről szóló megállapodást az Önkormányzattal jóváhagyatja. Sajnos utólag, a bírósági eljárás alatt jutott tudomásomra, hogy az erről szóló megállapodást nem írta alá az Önkormányzat.

Mivel az ingatlan kikerült a tulajdonomból, az azzal kapcsolatos eseményekre és az építés folyamatára semmilyen ráhatással, befolyással nem rendelkezem.

A bírósági ítélet szerinti összeget a megadott határidőn belül átutaltam Önöknek, és azt gondoltam, hogy ez – a számomra nagyon hátrányosnak és igazságtalannak érzett – történet véget ért.

Megdöbbenéssel olvastam az ügyvéd úr felszólító levelét, hogy ismételten fizetnem kell, annak ellenére, hogy az Önkormányzat számára egyértelműen kitűnik, hogy semmilyen ráhatásom nincs az ingatlannal kapcsolatos eseményekre, azt sem tudom, ki a tulajdonos és az építető. [REDACTED] ellen feljelentést tettem.

Felajánlom, hogy a 2016. december 31-ig fennálló kötelezettség 50 %-át; 4.170.000,-Ft-ot az INSERVIO Kft. nevében átutalok az Önkormányzat részére, amennyiben az Önkormányzat eltekint újabb per indításától és lemond minden további igényről és követelésről. „

Javasoljuk, hogy a Bizottság az INSERVIO Kft. fenti ajánlatában foglaltak figyelembevételével a használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettség nem teljesítése kapcsán felmerült 8.340.000,-Ft kötbér kötelezettség tekintetében 3.340.000,-Ft megfizetésétől tekintsen el - amennyiben INSERVIO Kft. 2016. december 31. napjáig 5.000.000,-Ft összeget megfizet az Önkormányzat részére - illetve hozza meg döntését az erre vonatkozó megállapodás INSERVIO Kft. -vel történő megkötéséről.

[Handwritten signature]
3

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kötbértartozás elengedésével alacsonyabb összegű, de biztos megtérülés várható, ami az Önkormányzat érdekeit szolgálja.

Amennyiben az Önkormányzat a peres utat választaná, úgy az eset összes körülményeire tekintettel nagy a valószínűsége annak, hogy a bíróság a napi 7.000-Ft-os kötbért esetlegesen tovább mérsékelné. A peres eljárás továbbá hosszadalmas lenne és valószínű az eljárást felfüggesztenék, amíg nincs végleges döntés [REDACTED] büntető ügyében. Előre nem látható, hogy jogerős pernyertesség esetén az INSERVIO Kft.-től behajtható lenne-e a tartozás.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra

- a) 20 millió Ft értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület,
- b) 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

A Rendelet 22. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

Tekintettel a fentiekre, tárgyi ügy időbeli elhúzódására, továbbá az esetleges ismételt peres eljárás bizonytalan kimenetelére, kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy az Önkormányzat részéről fennálló kötbér követelés tekintetében 3.340.000,- Ft összegről való lemondásra és a fennmaradó 5.000.000,- Ft összegű kötbérigény megfizetésére vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2016. (....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, József utca 35. szám alatti, 35181 hrsz.-ú, telekingatlan használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettség nem teljesítése kapcsán felmerült 8.340.000.-Ft kötbér fizetési kötelezettség tekintetében 3.340.000,- Ft megfizetésétől eltekint, azzal a feltétellel, hogy 5.000.000,- Ft kötbér összeget az INSERVIO Kft. (székhely: 2049 Diósd, Petőfi S. u. 38/a., cégjegyzékszám: 13-09-065921) 2016. december 31. napjáig megfizeti az Önkormányzat részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 19.

[Handwritten signature]
4

2. amennyiben az INSERVIO Kft. 2016. december 31. napjáig az 5.000.000-Ft-ot átutalja az Önkormányzat részére, abban az esetben az INSERVIO Kft.-vel és [REDACTED] al szemben a Budapest VIII. kerület, József u. 35. szám alatti ingatlan használatbavételi engedély megszerzésével kapcsolatosan az Önkormányzatnak további kötbérigénye nem áll fenn.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. december 19.

3. amennyiben az INSERVIO Kft. a határozat 1. pontjában foglalt kötelezettségnek nem tesz eleget, felhatalmazza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket peres eljárás megindítása érdekében az INSERVIO Kft.-vel és [REDACTED] al szemben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


Határidő: 2017. január 31.

4. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját a határozat 1-2. pontja szerinti megállapodás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. december 20.

Budapest, 2016. december 13.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 DEC 13

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016 DEC 13


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

