

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.14.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a MONTIR-COOP Kft. ajánlatának figyelembevételével a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti telekre fennálló kötbértartozás rendezésére vonatkozóan

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gyimóthy Balázs elidegenítési irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságának 348/2007. (04.17.) számú határozata szerint az Önkormányzat a MONTIR-COOP Építő, Ipari és Vendéglátó Kft.-vel (székhely: 1039 Budapest, Szamos utca 5/B., adószám: 10450389241, cégjegyzékszám: 01-09-072066) 2007. május 31. napján adásvételi szerződést (Szerződést) kötött a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti, 34967 helyrajzi számon nyilvántartott, 350 m² alapterületű udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a felépítmények bontása és új épület építése feltételével. Az ingatlan vételára 26.000.000 Ft + 5.200.000 Ft ÁFA, összesen 31.200.000 Ft, amelyet vevőnek az alábbiak szerint kellett teljesíteni: a pályázat benyújtásakor 5.000.000 Ft-t, a a fennmaradó összeget az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül kellett megfizetnie.

A Szerződésben az ingatlan beépítési kötelezettségei az alábbiak szerint lettek meghatározva:

- a szerződés keltétől számított egy éven belül megszerzi a jogerős bontási engedélyt, az eredeti épületet lebontja és megszerzi a jogerős építési engedélyt.
- a szerződés keltétől számított négy éven belül az ingatlant lakóépülettel beépíti és megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

Az ingatlan birtokba adására Eladó a teljes vételár megfizetésére, 2007. június 27. napját követő 5 napon belül vállalt kötelezettséget. A vevő a vételár megfizetésével 91 napos késedelembe esett.

A szerződésszegés jogkövetkezményeit felek az alábbiak szerint határozták meg:

a vevő a szerződés alapján keletkező fizetési késedelme esetére a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, egyéb teljesítési késedelme esetére a késedelem minden napjára 30.000 Ft/nap mértékű késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A MONTIR-COOP Kft. a jogerős bontási engedélyt 85 nap (176-91 nap birtokbaadási késedelem) késedelemmel, a jogerős építési engedélyt 892 nap késedelemmel teljesítette.

A Képviselő-testület 152/2009. (IV.22.) számú határozata értelmében a jogerős bontási engedély (késedelmes) megszerzése miatt esedékes 2.550.000,- Ft kötbérkövetelést és a jogerős építési engedély késedelmes megszerzése miatt esedékes kötbérkövetelést az Önkormányzat abban az esetben érvényesíti, ha a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére az adásvételi szerződésben előírt határidőt (2011. május 31.) követően kerül sor.

Felek a szerződést 2011. szeptember 08. napján módosították, tekintettel arra a tényre, hogy az ingatlan beépítésére nem került sor, és ezáltal a MONTIR-COOP Kft.-nek kötbér fizetési kötelezettsége áll fenn az Önkormányzattal szemben. A MONTIR-COOP Kft. a 2011. szeptember 08. napján aláírt megállapodásban

vállalta, hogy az Önkormányzat részére megfizet 8.000.000,- Ft-ot kötbér jogcímén, legkésőbb 2015. október 08. napjáig. Ezen módosított szerződésben a MONTIR-COOP Kft vállalta továbbá, hogy legkésőbb 2015. október 08. napjáig megszerzi az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt.

A szerződés módosítás arról is rendelkezik, hogy amennyiben ezen határidőig a MONTIR-COOP Kft. nem szerzi meg a jogerős használatbavételi engedélyt, úgy az 5.380.000,- Ft kötbért és annak kamatait meg kell fizetnie az Önkormányzatnak. A MONTIR-COOP Kft. 8.000.000,- Ft-ot határidőre megfizette az Önkormányzatnak, azonban a használatba vételi engedélyt határidőre nem szerezte meg az ingatlanra vonatkozóan. Felek 2015. október 8. napját követően több egyeztetést tartottak a beépítésre és a kötbér fizetésre vonatkozóan, azonban ezek eredménytelenül zárultak. A megegyezés hiányára tekintettel az Önkormányzat kereseti követelést terjesztett elő a MONTIR-COOP Kft-vel szemben a Fővárosi Törvényszék elé.

A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma 30.G.43.554/2016/12. szám alatt ítéletet hozott az ingatlan kötbér követelésével kapcsolatban, amelyben a bíróság az Önkormányzat követelését jogszerűnek találta, de 50 %-ra mérsékelte a kereseti kérelemben megjelölt kötbérkövetelést. A bíróság összesen 25.100.000,- Ft tőke és annak 2013. december 13. napjától számított kamatai megfizetésére kötelezte a MONTIR-COOP Kft-t. Az ítélet ellen az önkormányzat fellebbezést terjesztett elő, melyben kérte, hogy ne mérsékeljék a kötbér összegét 50 %-kal. Az eljárás 13.Gf.40.394/2017. szám alatt van folyamatban a Fővárosi Ítéltábla előtt, a másodfokú tárgyalás 2018. január 10. napjára van kitűzve.

A per lezárására vonatkozóan az alperest képviselő Dr. Gaál Szabolcs ügyvéd egyezségi ajánlatot küldött az önkormányzat részére 2017. július 3. napján. Az ajánlat a tőkeösszeg egyösszegű, 2017. július 10. napjáig történő megfizetésére vonatkozott, míg a késedelmi kamatokat a MONTIR-COOP Kft. az ítéletben meghatározott kamatfizetési kötelezettség kezdőnapjától 2017. december 15. napjáig terjedő időszakra kívánja megfizetni. Ezen összeg megfizetésén túl az alperesi cég az ingatlan beépítésére 4 év kötbérmentes moratóriumot kíván az Önkormányzattól kérni, 2021. június 30. napjáig. Amennyiben 2021. június 30. napjáig az alperesi cég az ingatlanra vonatkozóan nem szerzi meg a jogerős használatba vételi engedélyt, úgy vállalja, hogy megfizeti az ítélet szerinti kötbér összeget a 4 évre vonatkozóan, vagyis 21.900.000,- Ft-ot. Amennyiben az alperesi cég értékesítené a 4 év alatt az ingatlant, úgy az értékesítésig fennálló időszakig fizetne az alperesi cég napi 15.000,- Ft-os kötbér összeget, és egyúttal kérte, hogy az Önkormányzat harmadik személy részére történő ingatlan értékesítése esetén tekintsen el további kötbér fizetéstől. Egyezségi ajánlatában kérte továbbá, hogy az Önkormányzat az első fokú ítélet ellen benyújtott fellebbezését vonja vissza.

A MONTIR-COOP Kft. 2017. július 7. napján az első fokú ítéletben meghatározott 25.100.000,- Ft tőkeösszeget az Önkormányzat számára átutalta.

Az első fokú ítélet több szempontból is kedvező az alábbiak miatt:

- az önkormányzat az ingatlant több hónapos késéssel adta birtokba a vevő részére
- az ingatlan vételára br. 31.200.000 Ft volt, tekintettel arra a tényre, hogy a telek mindössze 350 m², emiatt a bírósági gyakorlatban viszonylag ritka, hogy a beépítetlenség elmaradása miatt, majdnem akkora összeget ítélnék meg kötbér címén, mint amennyi az ingatlan vételára volt (amennyiben a kamatkövetelésünkről nem mondunk le, akkor a követelés az ingatlan vételárát már meghaladja),
- az alperesi cég korábban már megfizett 8.000.000,- Ft-ot kötbér jogcímén.

Javasolt az egyezségi ajánlat egy részének elfogadása az alábbi a kiegészítésekkel:

- Az Önkormányzat a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.394/2017. szám alatti ügyében benyújtott fellebbezését visszavonja, amennyiben a Fővárosi Törvényszék 30.G.43.554/2016/12-es számú ítéletében meghatározott késedelmi kamat a MONTIR-COOP Kft. részéről teljes egészében megfizetésre kerül.
- Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat 2017. július .01. napjától 2021. június 30. napjáig az ingatlan beépítésére vonatkozóan kötbérmentes moratóriumot biztosít a MONTIR-COOP Kft. részére azzal, hogy amennyiben ezen időpontig nem szerzik meg a jogerős használatba vételi engedélyt, úgy a kötbérmentes időszakra is legkésőbb 2021. július 31. napjáig, napi 15.000,- Ft-tal számolva kötbért kötelesek fizetni az Önkormányzat részére, melynek összege 21.900.000,- Ft. A MONTIR-COOP Kft. vállalja 2017. július 01. napjától napi 15.000,- Ft megfizetését az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi vagy fennmaradási engedély megszerzéséig.

- Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. az ingatlant 2021.június 21. napjáig értékesíti harmadik személy gazdasági társaság részére, úgy köteles az Önkormányzat részére 21.900.000,- Ft-ot megfizetni, vagy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az Önkormányzattal, és a harmadik személy gazdasági társasággal közösen megállapodni. Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. értékesíti az ingatlant harmadik személy gazdasági társaságnak, és az Önkormányzat részére megfizet 21.900.000,- Ft-ot, úgy az önkormányzatnak a MONTIR-COOP Kft. felé további követelése nem áll fenn.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ítélet illetve az egyezségi ajánlat elfogadásával nagy összegű, biztos bevételhez jut az Önkormányzat.

Amennyiben az Önkormányzat fellebbezéssel élne, az további hosszadalmas eljárással járna, figyelemmel a bírósági gyakorlatra és az eset összes körülményeire valószínűtlen az ítélet megváltoztatása. Az egyezségi ajánlat elfogadásával az önkormányzat gazdaságilag nem lehetetleníti el az alperesi befektetőt, értékeli a befektető fizetési hajlandóságát, pénbeli teljesítését és együttműködését, továbbá az ingatlan beépíttelensége, vagy harmadik személy részére történő értékesítése esetén is további, jelentős mértékű önkormányzati bevétellel számolhat.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (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 feletti 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, kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy az egyezés elfogadával és a további kötbér igény lemondásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017.(VII.19.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti, 34967 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában indított peres eljárás lezárására a MONTIR-COOP Kft. által ajánlott egyezséget az alábbiak szerint fogadja el:
- Az Önkormányzat a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.394/2017. szám alatti ügyében benyújtott fellebbezését visszavonja, amennyiben a Fővárosi Törvényszék 30.G.43.554/2016/12-es számú ítéletében meghatározott késedelmi kamat, a MONTIR-COOP Kft. részéről teljes egészében megfizetésre kerül.
- Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat 2017. július 01. napjától 2021. június 30. napjáig az ingatlan beépítésére vonatkozóan kötbérmentes moratóriumot biztosít a MONTIR-COOP Kft. részére azzal,



hogy amennyiben ezen időpontig nem szerzi meg a jogerős használatba vételi, vagy fennmaradási engedélyt, úgy a kötbérmentes időszakra is legkésőbb 2021. július 31. napjáig, napi 15.000,- Ft-tal számolva kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére, melynek összege 21.900.000,- Ft. A MONTIR-COOP Kft. vállalja 2017. július 01. napjától napi 15.000,- Ft megfizetését az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi vagy fennmaradási engedély megszerzéséig.

- Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. az ingatlant 2021. június 21. napjáig értékesíti harmadik személy gazdasági társaság részére, úgy köteles az Önkormányzat részére 21.900.000,- Ft-ot megfizetni, vagy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az önkormányzattal, és a harmadik személy gazdasági társasággal közösen megállapodni. Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. értékesíti az ingatlant harmadik személy gazdasági társaságnak, és az Önkormányzat részére megfizet 21.900.000,- Ft-ot, úgy az Önkormányzatnak a MONTIR-COOP Kft. felé további követelése nem áll fenn.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 19.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti megállapodás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2017. július 14.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

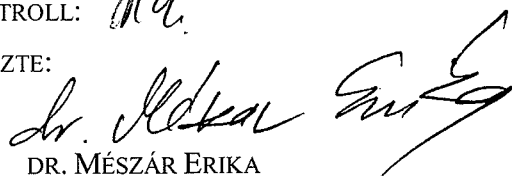
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

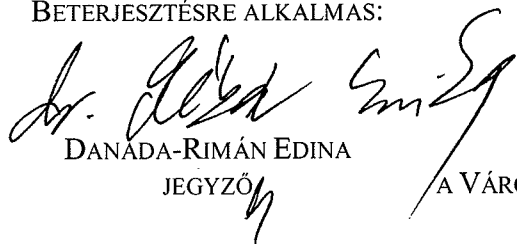
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



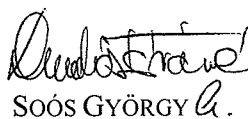
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE