

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

47
...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 18-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII., Dugonics u. 12/b. szám alatti telekingatlanra kikötött
visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó javaslat**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni
Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

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 vagyónáról, a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) a) és c) pontja alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni a 100 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó ingatlanok esetében az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkel való rendelkezés esetében, ha Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása nincs vagy az Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása a 100 millió forintot nem haladja meg.

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 laccímére 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 laccímén nem vette át. Telefonon tájékoztatást kért és kapott a levél tartalmáról, majd kérte, hogy a cég székhelyére küldjük ki ismételten 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 ismételten 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.

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.

A Tisztelt Bizottság 2012. december 17-i ülésén tárgyalta a fentiekéről szóló tájékoztató előterjesztést.

A Q-Projekt 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.

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

Tekintettel arra, hogy

- az ügy rendezése vélhetően peres eljárás keretében fog megtörténni,
- a visszavásárlás a további hasznosítást figyelembe véve az Önkormányzat számára nem kedvező az eladási ár és az előre nem ismert költségek miatt, valamint
- önkormányzati költségvetés szűkös kereteket ad,

a költségvetés elfogadása előtt, nem tettünk javaslatot fedezetre az ingatlan tekintetében.

A visszavásárlási jog gyakorlása fedezetet igényel, ami az Önkormányzat költségvetésében nem áll rendelkezésre.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

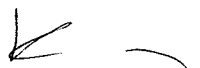
Határozati javaslat


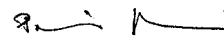
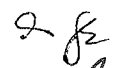

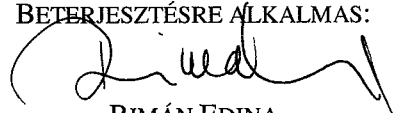
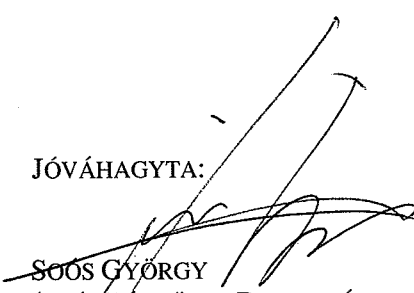
.../2013. (...) Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest VIII., Dugonics u. 12/B. szám alatti, 36058 hrsz-ú, 1470 m² alapterületű telekingatlanra a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára kikötött visszavásárlásjogával nem kíván élni.

Budapest, 2013. március 11.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIOVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:	 RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE