

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....<sup>5</sup>.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság  
2021. július 12-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér egyezségi ajánlat elutasítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: - adásvételi szerződés

- felszólító levél
- ARAN Invest Kft levele
- 212/2021. (IV.22.) PM döntés megalapozó előterjesztés
- 212/2021. (IV.22.) PM döntés

### Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó és ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő között 2017. április 13-án adásvételi szerződés jött létre a 36108 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest, VIII. kerület Tömő u. 58. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan beépítési kötelezettséggel.

Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján az ARAN Invest Kft. vállalta az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedély, a 6.1.b) pontja alapján a jogerős építési engedély megszerzésétől számított két éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.

Az adásvételi szerződés 7.2. pontja alapján vevő az FHB Bank Zrt. által kibocsátott 303/00001/17 számon bankgaranciát nyújtott eladó részére 15.000.000,- Ft összegben. Vevő a jogerős építési engedélyt határidőn belül megszerezte, a jogerőre emelkedés dátuma: 2018. február 28. napja. A 15.000.000,- Ft összegű bankgarancia a jogerős építési engedély megszerzését követően csökkentésre került 7.500.000,- Ft összegű bankgaranciára.

A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje: 2020. február 28.

A jogerős használatbavételi engedély 2021. január 5. napján emelkedett jogerőre.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és a használatbavételi engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel felszólítottuk az ARAN Invest Kft-t, hogy 7.500.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. április 28. napjától 2021. január 5. napjáig számított 252 napra vonatkozóan 7.560.000,-Ft kötbért, összesen: **15.060.000,- Ft-ot** fizessen meg az Önkormányzatnak.

1 *éreztem* 2021 JÚL 09. 14<sup>00</sup>

*VK*

Válaszlevelében kifejtette az alábbiakat:

A végleges építési engedély több mint egy évvel az adásvételi szerződésben megjelölt határidőnél hamarabb Vevő rendelkezésére állt, a kivitelezésre érvényes vállalozási szerződése volt. Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 113/2018. (II. 21.) számú határozatával döntött a Tömő utca felújításáról. A Tömő utca 58. szám alatti ingatlan az útfelújítási munkákkal érintett területen helyezkedik el. A Tömő utca 2018. március 19.-től 2018. szeptember 5-ig le volt zárva. Az Önkormányzat megbízásából megkezdett kivitelezési munka ellehetetlenítette a beruházás végleges építési engedély alapján történő megkezdését. A tényleges munkakezdés rajtuk kívülálló okból több hónapot csúszott, azonban az útépités miatt elszenvedett tényleges késedelem ennél sokkal nagyobb csúszást okozott, az alábbi okok miatt:

- a késedelmes kezdés miatt a szerkezetépítés során belekényszerültek egy lassabb téli kivitelezésbe
- az építőipari szektor 2018-ban fokozódó túlterheltsége és ebből fakadó létszám hiány kialakulása miatt a kivitelezési idő tartása az építkezés során megnehezedett
- az építkezés befejezése az érdekkörükön kívülálló késedelmes kezdés miatt belesúszott a pandémia időszakába, így a használatbavételi engedély megszerzése is hosszabb időtartamot vett igénybe, mert a hatósági és közműszolgáltatói ügyintézés eljárásai ideje országszerte meghosszabbodott.

A kivitelezés megkezdésének elhúzódása miatt a Társaságnak a kiesett időszakra többlet irodai és menedzsment díja merült fel, továbbá a kivitelezővel a kivitelezési költségek (pl. folyamatosan emelkedő építőipari anyag- és munkadíjak) megemelkedése miatt a kivitelezési szerződésben rögzített díjat módosítani kellett, ami közel 80 millió forint kivitelezési többletköltséget okozott számukra.

A Társaság 2021. február 8-án kelt levelében a fentiekre hivatkozva kérte: amennyiben az Önkormányzat lemond a kötbér igényéről, akkor ők lemondanak a többletköltségek Önkormányzattal szembeni megtérítéséről.

2021. április 22. napján irodánk által beterjesztett előterjesztésünkben javasoltuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Tömő utca lezárásának időszakát vegye figyelembe, arra az időszakra ne érvényesítse kötbér igényét, ez 171 nap. Jogi képviselőnk javaslata alapján a fennmaradó időszak semmilyen mértékben nem vehető figyelembe.

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-, és hatáskörét gyakorolva Pikó András Polgármester 2021. április 22-i ülésén megtárgyalta és a **212/2021. (IV.22.)** számú határozatában az alábbi döntést hozta:

„felhívom az ARAN Invest Kft-t, hogy „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen fizessen 9.930.000 Ft-ot a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat mint eladó, az ARAN Invest Kft mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés 7.1.2. és 7.2. pontjában foglaltak szerint.”

Az ARAN Invest Kft részére 2021. április 27. napján kelt levelünkben küldtük meg a tájékoztatást kérelmükkel kapcsolatos döntésről és szólítottuk fel ismét a 9.930.000 Ft késedelmi kötbér megfizetésére.

Az ARAN Invest Kft. 2021. június 18. napján kelt levelében egyezséget kíván ajánlani, a kialakult helyzet békés úton való rendezésére a jó kapcsolat megőrzése érdekében, amelynek

értelmében 4.000.000 Ft-ot azonnali hatállyal, egyösszegben megfizet az Önkormányzat részére, továbbá lemond társaságuk által megvalósított beruházás – a Tömő utca Önkormányzat általi felújításának elrendelésére visszavezethető – csúszása miatt okozott többletköltségeik Önkormányzattal szembeni érvényesítéséről, amennyiben az Önkormányzat lemond – az általuk továbbra is megalapozatlannak tartott – 9.930.000 Ft kötbérigényéről.

Jogi képviselőnk javaslata alapján a kötbér elengedése nem javasolható.

Fentiek alapján nem javasoljuk az ajánlat elfogadását, javasoljuk, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára késedelmi kötbér teljesítése jogcímén 9.930.000,- Ft-ot fizessen meg az ARAN Invest Kft.

## **II. A beterjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a késedelmi kötbér rendezése. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés b) alpontja alapján 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő - lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 1.1.4. alpontja alapján tárgyi döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

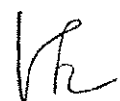
### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága ...../2021. (VII....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér egyezségi ajánlat elutasítása**

**A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy**

- 1.) nem fogadja el az ARAN Invest Kft. 4.000.000 Ft-os egyezségi ajánlatát és felhívja az ARAN Invest Kft-t, hogy fizessen meg 9.930.000,- Ft-ot „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímén Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest**



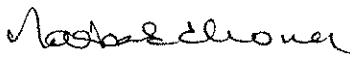
Kft. mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés 7.1.2 és 7.2. pontjában foglaltak szerint;

2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. július 30.


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, 2021. július 8.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

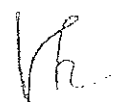
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA  
JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SÁTLY BALÁZS

A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGY BIZOTTSÁG ELNÖKE



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató) mint **eladó,**

másrészről

**ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 9024 Győr, Kálvária utca 2. B. épület.; adószáma: 24843645-2-08; cégjegyzék száma: 08-09-025997; KSH száma: 24843645-6820-113-08; képviseletében eljárni jogosult: **Perlaky Zsolt ügyvezető,** született Perlaky Zsolt (születési helye és ideje: ; anyja neve: ; adóazonosító jele: 1, személyazonosító igazolvány száma: ; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ; állandó lakcíme: ), a képviselet módja: **önálló,** mint **vevő**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

## 1.

## Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 235/2016. (XII.01.) számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 36108 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Tömő u. 58. szám alatti ingatlan értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 64/2017. (III.09.) számú határozata szerint **vevő.**

## 2.

## A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Tömő u. 58.
<b>Helyrajzi száma:</b>	36108
<b>Térmértéke:</b>	857 m <sup>2</sup>
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar
<b>Közmű ellátottsága:</b>	összközműves
<b>Terhei:</b>	az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes

.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
 eladó nevében eljáró  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató**

.....  
**ARAN Invest Kft**  
 vevő képviseletében eljáró  
**Perlaky Zsolt ügyvezető**

.....  
**Dr. Lóránth József, ügyvéd**

### 3. Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra a Magyar Államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 (fővárosnál 30) napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az esetben az ARAN Invest Kft. által befizetett **148.520.000,- Ft**, azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-ötszázhuszezer forint** összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az ERSTE Bank Hungary Nyrt. által vezetett 11600006-00000000-65752265 számú számlára visszautalja. Az ARAN Invest Kft. tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. **Eladó** eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

3.3 Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő lakóépületben, az eladóval kötött bérleti szerződés alapján, jelenleg bérlő lakik. **Eladó** vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi szerződés aláírásától a birtokbaadásig végrehajtja.

3.4. Az **eladó** Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. **Vevő** képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

#### 4.

#### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

4.1. Az ingatlan vételára **148.520.000,- Ft**, azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-ötszázhuszezer forint**, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

4.2. **Vevő** a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

4.2.1. **Vevő** pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 14.852.000,- Ft, azaz **Tizenhárommillió-nyolcszázötvenkettőezer forint** összeget ajánlati biztosíték címen. Eladó jelen okirat aláírásával ennek megtörténtét elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviselőjében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

4.2.2. Vevő a fennmaradó 133.668.000.- Ft, azaz Egyszázharminchárommillió-hatszázhatvannyolcezer forint vételár hátralékot jelen szerződés aláírásáig megfizette eladó részére **eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett** számú bankszámlájára, melynek teljesítését **eladó** jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. **Ezzel vevő a teljes vételárat megfizette eladó részére.** Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani vevő részére.

## 5.

### Jog- és kellékszavatosság

- 5.1. **Eladó** kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek – a szerződés 3.3. pontjában foglaltakon túl – nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná. Az ingatlan kiürítéséről eladó a 3.3 pont szerint gondoskodik.
- 5.2. **Eladó** kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. **Vevő** kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. **Eladó** a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a **vevőt** az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

- 6.1. **Vevő** vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. **Vevő** beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:
- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
  - b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviselőjében eljáró  
Pérlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-2

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. a. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog jogcímen bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1.a.) pontban meghatározott kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviseletében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

o  
Vh



7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembre esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a FHB Bank Zrt. által kibocsátott 303/00001/17 számú jóteljesítési bankgarancia nyilatkozat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

**Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra Eladó javára a jelen szerződés keletkezésétől számított 5 évig visszavásárlási jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba.

Felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy – a szerződés 3.1. pontjában meghatározott elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok megtételéig – a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb 2017. június 15-ik napjáig.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó névben eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviselőjében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

## Az ingatlan birtokának átruházása

Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését követő 30 napon belül felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik

## 10.

## Egyéb rendelkezések

- 10.1. **Eladó köteles** a 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30. ) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján energetikai tanúsítványt készíteni és azt vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-00558633 számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 10.3. **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **eladó**, mind **vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.  
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.  
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 - Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizette.

.....  
 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
 eladó nevében eljáró  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató


.....  
 ARAN Invest Kft  
 vevő képviselőjében eljáró  
 Perlaky Zsolt ügyvezető


.....  
 Dr. Lóránth József, ügyvéd

- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel dr. Lóránth József ügyvédet (1036 Budapest Bécsi út 52. II/4, lajstromszám: 15480) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.


A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben meggyezőt írnak alá.

Budapest, 2017. április 13.

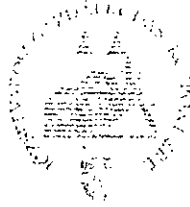
  
.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
**eladó névében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Bozsik István Péter vagyongazdálkodási**  
**igazgató**

  
.....  
**ARAN Invest Kft**  
**vevő képviseletében eljáró**  
**Perlaky Zsolt ügyvezető**

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. április 13 napján:

  
**dr. Lóránth József.**  
**ügyvéd**

" 



VAGYONGAZDALKODÁSI IGAZGATÓSÁG

2. sz. melléklet



JGK-0000118975

Aran Invest Kft.  
Szilágyi Tünde Katalin és  
Perlaky Zsolt  
ügyvezetők  
részére

Üisz.: LHÉ- 185 / 5 /2021.  
Előzmény üisz.: 185/1/2021.  
Üint.: Mezei Irén  
Telefonszám: 216-6961/206  
Tárgy: kötbér

Budapest  
Leonardo da Vinci utca 10. földszint  
1082

Tisztelt Szilágyi Tünde Katalin és Perlaky Zsolt!

A **Budapest VIII., Tömő utca 58.** szám alatti telek ingatlannal kapcsolatos kötbérfizetési kötelezettség csökkentésére benyújtott kérelmükre tájékoztatjuk Önöket, hogy azt Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-, és hatáskörét gyakorolva Pikó András Polgármester 2021. április 22-i ülésén megtárgyalta és a **212 /2021. (IV.22.)** számú, határozatában az alábbi döntést hozta:

„ felhívom az ARAN Invest Kft-t, hogy „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen fizessen 9.930.000 Ft-ot a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat mint eladó, az ARAN Invest Kft mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés 7.1.2. és 7.2. pontjában foglaltak szerint.”

Fentiekre tekintettel felszólítjuk az ARAN Invest Kft-t, hogy **9.930.000-Ft** összeget fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzat számára, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt. vezetett 11784009-15508009 sz. bankszámlájára átutalás útján.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti összeget a jelen levelünk átvételétől számított 8 napon belül nem egyenlítik ki, úgy peres eljárást fogunk kezdeményezni az ARAN Invest Kft-vel szemben, melynek költségei is Önöket fogják terhelni.

Tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét előre is köszönjük.

Budapest, 2021. április 27.

Tisztelettel:

dr. Görösös Mónika  
divízióvezető

Mezei Irén  
referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
1084 Budapest, Őr utca 8. • Telefon: 06 1 314 1098 • E-mail: vagyongazdalkodas@jgk.hu

JÓZSEFVÁROS  
UJJAEPÜL

POSTÁZVA

2021 APR 29.

12

Vh

3. sz. melléklet

ARAN Invest Kft.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt.



JGK-0000199538

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
1084 Budapest, Ór utca 8.

Kovács Ottó István  
igazgatóság elnöke  
részére

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum: 2021-06-23	érkeztetési szám: E-2021/3910
iktatás dátuma: 2021-06-23	iktatószám: 1111/185-6/2021
Ügyintéző	
melléklet	

Budapest, 2021. június 18.

Tárgy: kötbér ...

Tisztelt Elnök Úr!

Alulírott ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 10. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-299954; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) (a továbbiakban: „Társaság”) képviseletében a Budapest VIII. kerület, belterület 36108 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1083 Budapest, Tömő utca 58. szám alatt található ingatlan adásvételével (a továbbiakban: „Ingatlan”) kapcsolatos kötbérfizetési igény ügyében a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (a továbbiakban: „Önkormányzat”) által meghozott 212/2021. (IV.22.) számú határozatában foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakat kívánjuk előadni.

Társaságunkkal szemben az Önök által követelt kötbérigénnyel kapcsolatban a korábbiakban már kifejtett álláspontunkat változatlanul fenntartjuk, miszerint az Önkormányzat, mint eladó és Társaságunk, mint vevő között 2017. április 13. napján az említett ingatlan tárgyában kötött adásvételi szerződésben rögzített kötelezettségeinknek maradéktalanul eleget kívántunk tenni. Ugyanakkor már a beruházás tervezett elkezdésének idején közvetlenül az Önkormányzat által előidézett körülmények miatt az általunk ütemezettek szerint a megvalósítás csak jóval később, 5 hónapos csúszással vehette kezdetét, mely jelentős kihatással volt a teljes projekt végső befejezésére. Vállalt kötelezettségeink mielőbbi, maradéktalan teljesítésének szándékát jelzi, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően Társaságunk a végleges építési engedélyt 2018. március 8. napján - vagyis az adásvételi szerződésben rögzített határidőhöz képest 1 évvel korábban - megszerelte, valamint ezzel egyidejűleg a kivitelezés elvégzésére Társaságunk és az IMOTTERM Építőipari és Épületgépészeti Kft. (székhely: 1118 Budapest, Somlói út 64-68.; cégjegyzékszám: 01-09-889149, nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) a vállalkozási szerződést is megkötötte.

13/12

ARAN Invest Kft.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt.


www.praterpark.hu

Az akadályoztatás alapja, hogy az Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 2018. február 21. napján tartott ülésén tulajdonosi hozzájárulást adott a Tömő utca - Balassa utca és Illés utca közötti szakaszának - útburkolat, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás felújítás kivitelezési munkálatainak elkezdésére. A Tömő utca fentiekben említett szakasza pontosan az Ingatlan előtti területre esik, az említett munkálatok pedig teljes mértékben gátolták az Ingatlanon a beruházás eredeti ütemezés szerinti megkezdését. Az így okozott határidőből való csúszás az Önkormányzat számára elegendő alapot adott arra, hogy megtagadja az ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog törlését az ingatlan-nyilvántartásból, mellyel Társaságunk számára a beruházás finanszírozására felvett hitelek további folyósítását megakadályozta. A kivitelezés az általunk tervezettnél jóval későbbi, 5 hónapos csúszása Társaságunk számára bizonyíthatóan 80.000.000,- Ft kivitelezési többletköltséget okozott. Az akadályoztatás körülményére tekintettel az Önkormányzat részéről az eredetileg követelt 15.060.000,- Ft kötbérigény 9.930.000,- Ft összeg szerint került csökkentésre.

A kialakult helyzet kölcsönös, békés úton való rendezése, az Önkormányzat és Társaságunk között az eddigiekben kialakult jó kapcsolat megőrzése érdekében, Társaságunk egyezséget kíván ajánlani. Ennek értelmében 4.000.000 Ft-ot Társaságunk azonnali hatállyal, egyösszegben megfizet az Önkormányzat részére, továbbá lemondunk Társaságunk által megvalósított beruházás - a Tömő utca Önkormányzat általi felújításának elrendelésére visszavezethető - csúszása miatt okozott többletköltségeink Önkormányzattal szembeni érvényesítéséről, amennyiben az Önkormányzat lemond a 2021. április 27. napján kelt Társaságunknak címzett levelében rögzített - általunk továbbra is megalapozatlannak tartott - összegű kötbérigényéről.

Tisztelettel:

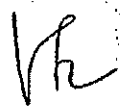

ARAN Invest Kft.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt.  
Levegő utca felől  
Társaságunk vezetője: 

ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

Előzetes egyeztetés: Horváth Zsolt és Szilágyi Tünde Katalin

Árnyékosított papírral

   
17

	<h1>Előterjesztés</h1> <p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	--

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér megfizetésével kapcsolatos döntések meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<i>igényel</i>
JOGI KONTROLL:	<i>na</i>
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<i>[Signature]</i>
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó és ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő között 2017. április 13-án adásvételi szerződés jött létre a 36108 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest, VIII. kerület Tömő u. 58. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan beépítési kötelezettséggel.

Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján az ARAN Invest Kft. vállalta az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedély, a 6.1.b) pontja alapján a jogerős építési engedély megszerzésétől számított két éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.

Az adásvételi szerződés 7.2. pontja alapján vevő az FHB Bank Zrt. által kibocsátott 303/00001/17 számon bankgaranciát nyújtott eladó részére 15.000.000,- Ft összegben. Vevő a jogerős építési engedélyt határidőn belül megszerezte, a jogerőre emelkedés dátuma: 2018. február 28. napja. A 15.000.000,- Ft összegű bankgarancia a jogerős építési engedély megszerzését követően csökkentésre került 7.500.000,- Ft összegű bankgaranciára.

A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje: 2020. február 28.

*[Signature]*  
15

A jogerős használatbavételi engedély 2021. január 5. napján emelkedett jogerőre.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és a használatbavételi engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel felszólítottuk az ARAN Invest Kft-t, hogy 7.500.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. április 28. napjától 2021. január 5. napjáig számított 252 napra vonatkozóan 7.560.000,-Ft kötbért, összesen: **15.060.000,- Ft-ot** fizessen meg az Önkormányzatnak.

Válaszlevelében kifejtette az alábbiakat:

A végleges építési engedély több mint egy évvel az adásvételi szerződésben megjelölt határidőnél hamarabb Vevő rendelkezésére állt, a kivitelezésre érvényes vállalozási szerződése volt. Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 113/2018. (II. 21.) számú határozatával döntött a Tömő utca felújításáról. A Tömő utca 58. szám alatti ingatlan az útfelújítási munkákkal érintett területen helyezkedik el. A Tömő utca 2018. március 19.-től 2018. szeptember 5-ig le volt zárva. Az Önkormányzat megbízásából megkezdett kivitelezési munka ellehetetlenítette a beruházás végleges építési engedély alapján történő megkezdését. A tényleges munkakezdés rajtuk kívülálló okból több hónapot csúszott, azonban az útépités miatt elszorított tényleges késedelem ennél sokkal nagyobb csúszást okozott, az alábbi okok miatt:

- a késedelmes kezdés miatt a szerkezetépítés során belekényszerültek egy lassabb téli kivitelezésbe,
- az építőipari szektor 2018-ban fokozódó túlterheltsége és ebből fakadó létszám hiány kialakulása miatt a kivitelezési idő tartása az építkezés során megnövekedett,
- az építkezés befejezése az érdekkörükön kívülálló késedelmes kezdés miatt belecsúszott a pandémia időszakába, így a használatbavételi engedély megszerzése is hosszabb időtartamot vett igénybe, mert a hatósági és közműszolgáltatói ügyintézesek eljárási ideje országsszerte meghosszabbodott.

A kivitelezés megkezdésének elhúzódása miatt a Társaságnak a kiesett időszakra többlet irodai és menedzsment díja merült fel, továbbá a kivitelezővel a kivitelezési költségek (pl. folyamatosan emelkedő építőipari anyag- és munkadíjak) megemelkedése miatt a kivitelezési szerződésben rögzített díjat módosítani kellett, ami közel 80 millió forint kivitelezési többletköltséget okozott számukra.

Az Önkormányzat kötbér igényét alaptalannak tartja a Társaság a fentiekre hivatkozva, szeretnék a jogvitát békés úton rendezni, ezért ők lemondanak a többletköltségek Önkormányzattal szembeni megtérítéséről, amennyiben az Önkormányzat lemond a kötbér igényéről.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Tömő utca lezárásának időszakát vegye figyelembe, arra az időszakra ne érvényesítse kötbér igényét, ez 171 nap. Jogi képviselőnk mellékelt javaslata alapján a fennmaradó időszak semmilyen mértékben nem vehető figyelembe.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára késedelmi kötbér teljesítése jogcímén 9.930.000,- Ft-ot fizessen meg az ARAN Invest Kft.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult.

2  
16. J. K.



### III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a késedelmi kötbér rendezése. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

### IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés b) alpontja alapján 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő - lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 1.1.4. alpontja alapján tárgyi döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek: 1. sz. melléklet: adásvételi szerződés

2. sz. melléklet: felszólító levél

3. sz. melléklet: ARAN INVEST Kft. levele

4. sz. melléklet: JGK jogi álláspont

Handwritten signature and initials, including a circled '3' and a '17' at the bottom.

## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ...../2021. (IV.....) számú határozata

#### A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbérrel kapcsolatos döntés

##### A verzió

##### A képviselő-testület

- 1.) felhívja az ARAN Invest Kft-t, hogy fizessen meg 9.930.000,- Ft-ot „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés 7.1.2 és 7.2. pontjában foglaltak szerint;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. április 30.

##### B verzió

##### A képviselő-testület

- 1.) nem kéri az ARAN Invest Kft.-től a 9.930.000,- Ft megfizetését „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

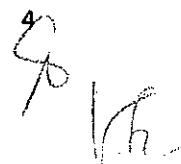
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. április 30.

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, 2021. március 16.

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök

18  


A. b.

### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató) mint eladó,

másrészről

ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 9024 Győr, Kálvária utca 2. B. épület.; adószáma: 24843645-2-08; cégjegyzék száma: 08-09-025997; KSH száma: 24843645-6820-113-08; képviseletében eljárni jogosult: Perlaky Zsolt ügyvezető, született Perlaky Zsolt (születési helye és ideje: ; anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: ; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: LD; állandó lakcíme: a képviselet módja: önálló), mint vevő

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

#### 1.

#### Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 235/2016. (XII.01.) számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 36108 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Tömő u. 58. szám alatti ingatlan értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 64/2017. (III.09.) számú határozata szerint vevő.

#### 2.

#### A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

<b>Címe:</b>	Budapest VIII. kerület, Tömő u. 58.
<b>Helyrajzi száma:</b>	36108
<b>Térmértéke:</b>	857 m <sup>2</sup>
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar
<b>Közmű ellátottsága:</b>	összközműves
<b>Terhei:</b>	az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes

.....  
 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
 eladó nevében eljáró  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
 ARAN Invest Kft  
 vevő képviseletében eljáró  
 Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
 Dr. Lóránth József, ügyvéd

10  
 Vt  
 5

### 3. Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra a Magyar Államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 (fővárosnál 30) napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az esetben az ARAN Invest Kft. által befizetett 148.520.000,- Ft, azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-ötszázhuszezer forint** összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az ERSTE Bank Hungary Nyrt. által vezetett számú számlára visszautalja. Az ARAN Invest Kft. tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. **Eladó** eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

3.3 Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő lakóépületben, az eladóval kötött bérleti szerződés alapján, jelenleg bérlő lakik. **Eladó** vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi szerződés aláírásától a birtokhadásig végrehajtja.

3.4. Az **eladó** Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. **Vevő** képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

#### 4.

#### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

4.1. Az ingatlan vételára **148.520.000,- Ft**, azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-ötszázhuszezer forint**, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

4.2. **Vevő** a vételarat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

4.2.1. **Vevő** pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 14.852.000,- Ft, azaz **Tizenegymillió-nyolcszázötvenkettőezer forint** összeget ajánlati biztosíték címén. Eladó jelen okirat aláírásával ennek megtörténtét elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviseletében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

4.2.2. Vevő a fennmaradó 133.668.000.- Ft, azaz Egyszázharminchárommillió-hatszázhatvannyolcezer forint vételár hátralékot jelen szerződés aláírásáig megfizette eladó részére eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028865-0000007 számú bankszámlájára, melynek teljesítését eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Ezzel vevő a teljes vételárat megfizette eladó részére. Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghátralék kiállítást kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával mint teljesítési nappal köteles végösszeget kiállítani vevő részére.

## 5.

### Jog- és kellékszavatosság

- 5.1. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek – a szerződés 3.3. pontjában foglaltakon túl – nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná. Az ingatlan kiürítéséről eladó a 3.3 pont szerint gondoskodik.
- 5.2. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

- 6.1. Vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÖKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:
- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
  - b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviselőjeként eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-2

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÖKÉSZ) előírásai az irányadók.

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. a. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1.a.) pontban meghatározott kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat csökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviseletében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ila a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a FHB Bank Zrt. által kibocsátott 303/00001/17 számú jóteljesítési bankgarancia nyilatkozat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

**Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok**

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra Eladó javára a jelen szerződés keletkezésétől számított 5 évig visszavásárlási jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba.

Felek közösen kéri a Földhivatalt, hogy – a szerződés 3.1. pontjában meghatározott elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok megtételéig – a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb 2017. június 15-ik napjáig.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviseletében eljáró  
Perfaly Zsolt ügyvezető

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd

al

23  
VKS  
9

9.

**Az ingatlan birtokának átruházása**

Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését követő 30 napon belül felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik

10.

**Egyéb rendelkezések**

- 10.1. **Eladó köteles** a 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30. ) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján energetikai tanúsítványt készíteni és azt vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-00558633 számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 10.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **eladó**, mind **vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénztmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.  
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.  
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénztmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 - Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizette.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....  
ARAN Invest Kft  
vevő képviselőtében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető


.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd




- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel dr. Lóránth József ügyvédet (1036 Budapest Bécsi út 52. II/4, lajstromszám: 15480) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben meggyezőt írják alá.

Budapest, 2017. április 13.

  
.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
eladó névében eljáró  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási  
igazgató

  
.....  
**ARAN Invest Kft**  
vevő képviseletében eljáró  
Perlaky Zsolt ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. április 13 napján:

  
.....  
**dr. Lóránth József.**  
ügyvéd

 11



2. b.

VAGYONGAZDALKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Aran Invest Kft.  
Szilágyi Tünde Katalin és  
Perlaky Zsolt  
ügyvezetők  
részére

Üisz.: LHÉ- 185 / 2021.  
Előzmény üisz.: 185/1/2021.  
Üint.: Mezei Irén  
Telefonszám: 216-6961/206  
Tárgy: kötbér

Budapest  
Leonardo da Vinci utca 10. földszint  
1082

**Tisztelt Szilágyi Tünde Katalin és Perlaky Zsolt!**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és az Aran Invest Kft. 2017. április 13. napján adásvételi szerződést kötöttek a Budapest VIII., Tömöc utca 58. szám alatti telek ingatlanra vonatkozóan.

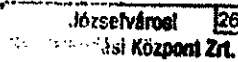
Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján vállalták az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedély, a 6.1.b) pontja alapján a jogerős építési engedély megszerzésétől számított két éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.

Az építési engedély 2018. február 28. napján emelkedett jogerőre, a 2021. január 5. napján véglegessé vált használatbavételi engedéllyel Önök 60 napot meghaladó késedelembe estek.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és a használatbavételi engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel felszólítjuk az ARAN Invest Kft-t, hogy 7.500.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. április 28. napjától 2021. január 5. napjáig számított 252 napra vonatkozóan 7.560.000,-Ft kötbért, összesen: **15.060.000,- Ft-ot** fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzat számára, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-15508009 sz. bankszámlájára** átutalás útján.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy amennyiben a fenti összeget a jelen levelünk átvételétől számított **8 napon belül** nem egyenlítik ki, úgy peres eljárást fogunk kezdeményezni az ARAN Invest Kft-vel szemben, melynek költségei is Önöket fogják terhelni.

Budapest, 2021. február 3.



Tisztelettel:

  
dr. Görösös Mónika  
divízióvezető

  
Mezei Irén  
referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
1082 Budapest, Ócsa utca 8. • Telefon: 06 1 244 1098 • E-mail: vagyongazdalkodasi@jzk.hu

JÓZSEFVÁROS  
ÚJJAÉPÜL



12



LN LHE  
Nov 2021 3 ty.

ARAN Invest Kft. K

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt. 21. A. 11

www.praterpark.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
1084 Budapest, Ór utca 8.

Kovács Ottó István  
Igazgatóság elnöke  
részére



Budapest, 2021. február 8.

Tisztelt Elnök Úr!

Az ARAN Invest Kft. (1082. Budapest, Leonardo da Vinci utca 10. fszt.) alulírott ügyvezetői, hivatkozással a 2017. április 13-án a 1086 Budapest, Tömő utca 58. sz. (hrsz.: 36108) alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződésben (a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”), valamint a 2021. február 03. napján kelt levelükben foglaltakra, az alábbiakról kívánjuk Önöket tájékoztatni:

A hivatkozott levelükben tájékoztattak bennünket arról, hogy az Adásvételi Szerződés 7.1.2. pontjára tekintettel igényt tartanak összesen 15.060.000,- (tizenötmillió-hatvanezer) Ft kötbérre, amely összeg megfizetésére 8 napot biztosítottak.

Az előterjesztett kötbérigénnyel kapcsolatban előadjuk, hogy azt teljes mértékben alaptalannak és méltánytalannak tartjuk, mind jogalapjában, mind összecszerúségében az alább kifejtett okokból:

1.

Társaságunk az Adásvételi Szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedett a megvásárolt ingatlanon tervezett beruházás határidőben történő megvalósítása iránt, így különösen, de nem kizárólag intézkedett a bontásra rendelt felépítmény lebontása, az ennek megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapot kialakítása iránt, továbbá az Adásvételi Szerződés 6.1. a) pontjában megjelölt határidőn belül megszerezte a beruházás megkezdéséhez szükséges végleges építési engedélyt.

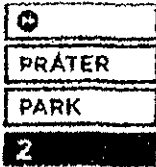
A végleges építési engedély – több, mint 1 (egy) évvel az Adásvételi Szerződésben megjelölt határidőnél korábban – 2018. március 08. napján társaságunk rendelkezésére állt, a kivitelezésre érvényes vállalkozási szerződésünk volt az IMOTHERM Építőipari és Épületgépészeti Kft.-vel (székhelye: 1118 Budapest, Somlói út 64-68. sz.; cégjegyzékszám:01-09-889149).

2.

Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 2018.02.21. napján megtartott ülésén tulajdonosi hozzájárulást adott az EU-Line Építőipari Zrt. (székhelye: 1213 Budapest, Hollandi út 21.) részére a Budapest VIII. kerület Tömő utca Balassa utca és Illés utca közötti szakaszának útburkolat, csapadékvíz elvezetés, közvilágítás felújítás kivitelezési munkáinak az elvégzésére. Az általunk megvásárolt ingatlan az útfelújítási munkákkal érintett területen helyezkedik el. Feltételezhetően nyilvántartásukban visszaellenőrizhető, hogy az Önkormányzat által megbízott vállalkozó mikor vonult fel, illetve vonult le a munkaterületről.

Az Önkormányzat megbízásából megkezdett kivitelezési munka teljes mértékben ellehetetlenítette a beruházás végleges építési engedély alapján történő megkezdését. A tényleges munkakezdés rajtunk

27  
13



ARAN Invest Kft.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt.

www.praterpark.hu

kivülálló okból közel öt hónapot csúszott, azonban az utépítés miatt elszenvedett tényleges késedelem ennél sokkal nagyobb csúszást okozott, az alábbi okok miatt:

- a késedelmes kezdés miatt a szerkezetépítés során beakadályoztunk egy lassabb téli kivitelezésbe
- az építőipari szektor 2018-ban fokozódó túlerheltsége és ebből fakadó létszám hiány kialakulása miatt a kivitelezési idő tartása az építkezés során megnövekedett
- az építkezés befejezése az érdekkörünkön kívülálló késedelmes kezdés miatt becsúszott a pandémia időszakába, így a használatbavételi engedély megszerzése is hosszabb időtartamot vett igénybe, mert a hatósági és közműszolgáltatói ügyintézés eljárásai ideje országszerte meghosszabbodott

A beruházás megkezdésében történt akadályoztatásunkat 2018.július 09. napján kelt levelünkben is jeleztük Önök felé.

3.

A kivitelezés megkezdésének elhúzódása miatt Társaságunknak a kiesett időszakra többlet irodai és menedzsment díja merült fel, továbbá a kivitelezővel a kivitelezési költségek (pl. folyamatosan emelkedő építőipari anyag- és munkadíjak) megemelkedése miatt a kivitelezési szerződésben rögzített díjat módosítani kellett, ami közel 80 millió forint kivitelezési többletköltséget okozott számunkra.

4.

A fentiek okán a végleges használatbavételi engedély megszerzésének késedelmére alapított kötbér igényüket alaptalannak tartjuk, és ezen érveinket készek vagyunk egy esetleges peres eljárásban is képviselni és azokat teljes körűen bizonyítani.

Bízva azonban a jogvita békés úton történő lezárásában tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk kész lemondani a Tömő utca felújításából eredő többletköltségeknek Önkormányzattal szembeni megtérítéséről, amennyiben az Önkormányzat a 2021. február 03. napján kelt levélben megjelölt - álláspontunk szerint teljes mértékben alaptalan - kötbér igényéről lemond.

Tisztelettel:

ARAN Invest Kft.

1082 Budapest

Leonardo da Vinci

utca: 2018

ARAN INVEST KFT.

Perlaky Zsolt és Szilágyi Tünde Katalin ügyvezetők együttesen

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum.	érkeztetés szám.
2021-02-10	F-2021/603
iktatás dátuma	iktatási szám
2021-02-15	LHE/1854/2021
ügyintéző	
mezőköl	

## JOGI ÁLLÁSPOGLALÁS

Nováczki Eleonóra Vagyongazdálkodási Igazgató és

Dr. Göresös Mónika Vagyonhasznosítási Divízióvezető részére!

Alulírott dr. Lőránth József, ügyvéd az alábbiakról kívánom Önöket tájékoztatni: Budapest, VIII. kerület Tömő utca 58. szám alatti ingatlan kötbér-ügyében:

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2017. április 13. napján adásvételi szerződést írt alá az ARAN Invest Kft-vel a Budapest VIII. Kerület Tömő utca 58. szám alatti ingattalmmal kapcsolatosan. Ezen adásvételi szerződés 6.1.-es pontjában az ARAN Invest Kft, mint Vevő vállalta, hogy az ingatlan birtokba adásától számított 2 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt, továbbá vállalta, hogy a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatba vételi engedélyt.

Az adásvételi szerződés 7.1.2-es pontjában késedelmi kötbér megfizetését vállalta az ARAN Invest Kft, amennyiben neki felróható okból a vállalt beépítési kötelezettség tekintetében késedelembe esne.

Az ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedélyt a társaság 2018. február 28. napján megszerezte, azaz a szerződés szerint az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt 2020. február 28. napjáig kellett volna megszereznie.

Az ingatlanra a végleges jogerős használatba vételi engedélyt 2021. január 5. napján került megszerzésre az ARAN Invest Kft részéről.

A JGK 7.n 2021. február 3. napján keltezett levelében felszólította az ARAN Invest Kft-t, hogy a késedelemre tekintettel 2020. április 28. és 2021. január 5. közötti időszakra vonatkozóan (252 nap) fizessen összesen 15.060.000,- Ft-ot a Józsefvárosi Önkormányzat részére, kötbér jogcímen. Ezen összeg 2 részből állt: a szerződés 7.1.2-es pontjában meghatározott jogerős használatba vételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetére rögzített 7.500.000,- Ft, továbbá 2020. április 28. és 2021. január 5. közötti időszakra vonatkozó további 7.560.000,- Ft.

Az ARAN Invest Kft 2021. február 8. napján keltezett válaszelevelében előadta, hogy a kötbérigényt alaptalannak és méltánytalannak is tartják az alábbiak miatt:

1. Az Önkormányzat 2018. február 21. napján megtartott ülésén a Tömő utca Balassa utca és Hltes utca közötti szakaszának útburkolat, csapadékvíz elvezetés, közvilágítási felújítási munkák elvégzésére tekintettel tulajdonosi hozzájárulást adott a kivitelező cégnek, ami a gyakorlatban azt jelentette, hogy a Tömő utca 58. szám alatti ingatlanon a Tömő utca felújításának időszaka alatt építési tevékenységet folytatni nem tudtak, az utca le volt zárva, oda semmilyen járművel nem lehetett behajítani.
2. A kivitelezés elhúzódnása miatt az ARAN Invest Kft-nek többletköltségei keletkeztek, többek között a folyamatosan emelkedő építési anyag és munkadíjakra tekintettel.
3. A szerkezetépítés a lezárás miatt helesűszott a téli kivitelezésbe, amely lassabb volt, mint bármely más évszakba történő kivitelezés.
4. A pandémias időszakot is érintette az építkezés befejezése, a jelen esetben hatósági és közműszolgáltatói ügyintézéses eljárás idejének az elhúzódnását jelentette.
5. Az 1-4. pontban írtakra tekintettel közel 80 millió Ft kivitelezési többletköltsége keletkezett az ARAN Invest Kft-nek a jogerős használatbavételi engedélyig.

29  
 15  
 90

A JGK Zrt beruházási iroda vezetője, Zsidi Lajos a 2021. február 19. napján megküldött e-mailjében megerősítette az ARAN Invest Kft Tömő utca lezárására vonatkozó állítását, mely szerint az említett utca 2018. március 19. és 2018. szeptember 5. napja között 171 napon keresztül valóban le volt zárva a forgalom elől.

Ez a tény álláspontom szerint azt jelenti, hogy 2020. április 28. napjához képest még 171 napot figyelembe kell venni az esetleges kötbérigény vonatkozásában, vagyis az önkormányzat 2020. október 16. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan jogos kötbérigényt előterjeszteni nem tud. Nyilvánvaló, hogy a Tömő utca fenti időpontban történő teljes lezárása a gépjárműforgalom elől kellő kimentési ok a kötbérfizetési kötelezettség alól az ARAN Invest Kft-nek.

A fentieket figyelembe véve az ARAN Invest Kft-nek 2020. október 16. napjáig kellett volna megszereznie a jogerős használatba vételi engedélyt. Az ARAN Invest Kft válaszelevelében említett és a jelen nyilatkozatomban 2-3-4-5 pontokban megjelölt kötbérikimentési okok, valamint az ARAN Invest Kft 80 millió Ft összegű kára azonban bírósági kérdés, ezeknek az eldöntése bírói mérlegeléstől függ.

Az Önkormányzat esetleges kötbérigénye tehát 2020. október 17. napjától 2021. január 5. napjáig (80 nap) állhat fenn az adásvételi szerződés 7.1.2-es pontjában foglaltak szerint 30.000,-Ft/nap összegben, összesen 2.400.000,- Ft, továbbá a jogerős használatba vételi engedély késedelmes megszerzése tekintetben 7.500.000,-Ft összegben.

Mivel a pandémia jelenleg is tart és a pandémiás időszakra vonatkozóan nem állnak rendelkezésre bírósági ítéletek, így nehéz megmondani azt, hogy mennyire elfogadhatóak kötbérikimentési okként az ARAN Invest Kft által hivatkozottak.

**Javaslatom az lenne, hogy először peren kívül próbáljon meg megállapodni a JGK Zrt az ARAN Invest Kft-vel és csak akkor kerüljön sor peres eljárás megindítására, ha az ARAN Invest Kft teljesen elzárkózik a peren kívüli megállapodástól!**

Budapest, 2021. március 22.

Tisztelettel:

dr. Lóránth József, ügyvéd

Dr. LÓRÁNTH JÓZSEF  
ügyvéd  
1055 Budapest, Előre utca 11/A  
Tel.: 06-1-221-2241

30  
16



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS  
POLGÁRMESTER

2021. (IV. 22.) számú határozat

**A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbérrel kapcsolatos döntés**

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (3) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelelről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

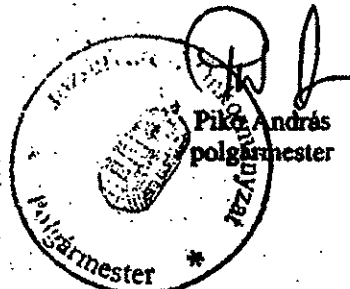
E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester az alábbi döntést hozom:

- 1.) felhívom az ARAN Invest Kft-t, hogy „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen fizessen 9.930.000,-Ft-ot Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés 7.1.2 és 7.2. pontjában foglaltak szerint;
- 2.) felkérem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. április 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2021. április 22.



1082 Budapest, Baross u. 63-67. • Telefon: 06 1 459 2100 • E-mail: polgarmester@jozsefvaros.hu • www.jozsefvaros.hu

JÓZSEFVÁROS  
ÚJJAÉPÜL

IDŐSBARÁT  
ÖNKORMÁNYZAT

Handwritten initials and number 31

