

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

II. 1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2021. november 15.-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér elengedésére és a használatbavételi engedély megszerzésének határidő hosszabbítására

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: - csereszerződés
- felszólító levél
- dr. Zöld Katalin ügyvéd levele / betonEPAG Kft. képviselőjében

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és között 2018. március 8-án csereszerződés és elővásárlási jogot alapító szerződés jött létre a 35107 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 14. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan beépítési kötelezettséggel.

Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján vállalta az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül, azaz legkésőbb 2020. október 31. napjáig az építésre vonatkozó jogerős építési engedély, a 6.1.b) pontja alapján az ingatlan birtokba adásától számított 5 éven belül, azaz 2023. október 31. napjáig a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.

2019. november 22. napján értékesítette az ingatlant a betonEPAG Építőanyaggyártó Kft. (székhely: 2335 Taksony, Szent Imre út 059/2. hrsz.; adószám: 11980841-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-084401; képviseli: Sebes András ügyvezető) részére, a csereszerződésben foglaltak szerinti beépítési kötelezettség átvállalásával, amelyhez a polgármester úr 114/2020. (III.20.) és 134/2020. (IV.06.) számú határozatával járult hozzá.

A jogerős építési engedély megszerzésének határideje: 2020. október 31., ezzel szemben 2021. március 20. napján vált véglegessé.

A csereszerződés 7.a pontjára és az építési engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel felszólítottuk a betonEPAG Kft-t, hogy 15.000.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. december 31. napjától 2021. március 20. napjáig számított 80 napra vonatkozóan további 2.400.000,-Ft kötbért, összesen: **17.400.000,- Ft-ot** fizessen meg az Önkormányzatnak.

A betonEPAG Kft képviselőjében Dr. Zöld Katalin a kötbér fizetési kötelezettség felülvizsgálatát és a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő meghosszabbítását kérte az alábbiak szerint:

A és a betonEPAG Kft. között 2019. november 22. napján létrejött adásvételi szerződésben foglaltakhoz az Önkormányzat 2020. március 20. napján kelt határozattal járult hozzá, amely ügyfele szempontjából 4 hónapos (94 nap) késedelmet jelentett, ezáltal akadályozta a betonEPAG Kft határidőben történő teljesítését. Álláspontja szerint ügyfele számára szabott határidő a Önkormányzat késedelmes ügyintézési idejével meghosszabbodott. Tekintettel arra, hogy az építési engedély 2021. március 20. napján véglegessé vált, és a csereszerződés csak a 60 napot meghaladó késedelemre hivatkozik, fentiek szerint ügyfele nem esett késedelembe, nem terheli kötbérfizetési kötelezettség.

ÉRKEZETT

2021 NOV 10. 18:30

Dr. Zöld Katalin kéri a kötbérigény visszavonását, továbbá kéri a koronavírus veszélyhelyzetre tekintettel a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére szabott határidőt 1 évvel, azaz 2024. október 31. napjáig meghosszabbítani.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy dr. Zöld Katalin általi indokokat vegye figyelembe, ne érvényesítse kötbér igényét, mivel 2020. október 31. – 2021. március 20. napjáig 140 nap telt el, amelyből 94 nap vehető figyelembe az Önkormányzat ügyintézése miatt, így 2020. december 17. „lett volna” a használatbavételi engedély megszerzésének dátuma, de 2020. október 31. és 2020. december 17. között nem telt el 60 nap, így a kötbér kötelezettség már nem áll fenn.

A jogerős használatbavételi engedély megszerzésére rendelkezésre álló határidő meghosszabbítását meghosszabbítani, azzal a feltétellel javasoljuk, hogy a 7.500.000 Ft összegű bankgaranciát az Önkormányzat részére benyújtják.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 14. szám alatti, 35107 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2018. március 8. napján kelt csereszerződés és 2019. november 22. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára késedelmi kötbér fizetési kötelezettség felülvizsgálatát és a határidő bankgarancia benyújtásához kötött határidejének meghosszabbításának engedélyezését.

II. A betérjesztés 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 és a használatbavételi engedély megszerzésének a határidő módosítása. 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 Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet I. pont 1.1.1. és 1.1.4. alpontja alapján tárgyi döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága
...../2021. (XI.....) számú határozata

A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér elengedésére és a használatbavételi engedély megszerzésének határidő hosszabbítására

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 14. szám alatti, 35107 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2018. március 8. napján kelt csereszerződés és 2019. november 22. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára késedelmi kötbér fizetési kötelezettséget elengedi és amennyiben a betonEPAG Kft. (székhely: 2335 Taksony, Szent Imre út 059/2. hrsz.; adószám: 11980841-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-084401; képviseli: Sebes András ügyvezető) 2021. december 31. napjáig benyújtja a

7.500.000,- Ft összegű bankgaranciát, a használatbavételi engedély határidejének meghosszabbítását engedélyezi 2024. október 31. napjáig.

- 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. november 30.

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

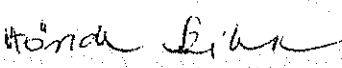
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. november 10.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

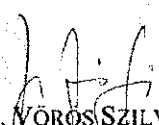
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

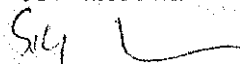
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SATTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SÁTYL BALÁZS

A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**CSERESZERZŐDÉS
ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

és ideje: _____, születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye
_____, személyi azonosító jele: _____, lakcíme: _____
(mint tulajdonos (a továbbiakban: _____))

másrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, törzsszám: 735715, bankszámlaszám: 10403387-00028570-00000000, statisztikai szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: Önkormányzat) - egyúttesen: „Szerződő felek”, külön-külön: „Szerződő fél” - között, az alábbi feltételek mellett.

1. A Szerződés tárgyát képező ingatlanok és jogi helyzetük bemutatása

1.1 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a _____ tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház udvar” megnevezésű 211 m² területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan I) 3/6 tulajdoni hányada. _____ tulajdonjoga 93668/2/2006/06.03.20. számú határozattal került bejegyzésre. Az Ingatlan I tulajdoni lapja jelen szerződés I. számú mellékletét képezi. A lakóépületben lévő lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket jelenleg az Önkormányzat bérbeadás útján használja.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. részére III/1. sorszám alatt _____ (anyja neve: _____), lakcíme: _____) jogosult javára örvegyi jog került bejegyzésre (bejegyző határozat száma: 93668/2/2006/06.03.20.).

Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. részére III/3. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. (székhelye: 6722 Szeged, Mikszáth Kálmán u. 15.) jogosult javára 4 m² nagyságú területre vonatkozóan vezeték jog került bejegyzésre (bejegyző határozat száma: 141741/2/2012/12.07.13.). Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. része további bejegyzést nem tartalmaz. Szerződő felek rögzítik, hogy a terhek fennállását az átadásra kerülő tulajdoni lap tartalmazza, amelyekkel kapcsolatban a Felek további dokumentumok beszerzéséről eltekintenek. _____ kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan I-et adó, illeték, vagy más adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli.

_____ kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül beszerzi a jogosulttól az örvegyi jogra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási felhasználásra alkalmas formában és tartalommal kiállított eredeti törlési engedélyeket és a törlési engedélyeket az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja az illetékes Földhivatal részére, és ennek igazolására 1 db. földhivatal által érkezett példányt átad az Önkormányzat és okiratszervező ügyvéd részére.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan I további 3/6 tulajdoni hányada az Önkormányzat tulajdonában áll.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan I-et jól ismeri, az általa felmért állapotában, az Ingatlan I.-ről készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést. _____ kijelenti, hogy az Ingatlan I-et nem terheli harmadik személy bármilyen jogcímen fennálló

Budapest Főváros VIII. kerületi
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselet: Dr. Kocsis Máté polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratot elkészítette és ellenjegyezte:
Dr. Karányi Géza ügyvéd
Dr. Karányi Géza ügyvédi iroda
KASZ: 36032196

27 04

vételi, elővételi, visszavásárlási vagy bármilyen más jogcímen olyan joga, amely az Önkormányzat tulajdonszerzését részben vagy egészben akadályozná, vagy korlátozná, a zavartalan és jogos birtoklásban gátolná.

Szerződő felek az Ingatlan1 3/6-od tulajdoni arányának értékét 82.370.000,- Ft, azaz nyolcvankétfmllió-háromszázhetven ezer forint értékben állapítják meg.

- 1.2 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat 1/1 kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35107 helyrajzi számú, természetben 1086 Budapest, Bauer Sándor u. 14. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 501 m² területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2). Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékgjogon (bejegyző határozat száma: 68966/1/2013/12.08.22.) fekl, per-, teher- és igénymentes. Az Ingatlan2 tulajdoni lapja jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi

Szerződő felek az Ingatlan2 értékét 106.850.000,- Ft, azaz százhatmllió-nyolcszázötven ezer forint értékben állapítják meg.

Az Önkormányzat kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan2-öt adó, illeték, vagy más adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli. kijelenti, hogy az Ingatlan2-öt jól ismeri, azt előzetesen megtekintette, az Ingatlan2-ről készült ingatlan értébecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen szerződést.

- 1.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdonát képező jelen Szerződés 1.1 pontjában körülírt Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányada, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2 között 24.480.000,- Ft, azaz huszonnégymllió-négyszáznyolcvan ezer forint, az Önkormányzat részére megfizetendő értékkülönbözet (a továbbiakban: Értékkülönbözet) áll fenn.

- 1.4. az Értékkülönbözet megfizetésére az alábbiak szerinti vállalt kötelezettséget:

Az Értékkülönbözet teljes összegét, 24.480.000,- Ft, azaz huszonnégymllió-négyszáznyolcvan ezer forint összeget jelen szerződés aláírását és annak a Budapest Főváros Kormányhivatal Mőtv. 108/A. § (2) bekezdésben foglalt jóváhagyásának a beszerzését követő 60 napon belül köteles banki átutalás útján teljesíteni az Önkormányzat részére. Az Értékkülönbözet megfizetéséről az Önkormányzat a számlát az Értékkülönbözet jóváírását követően állítja ki és küldi meg részére.

Abban a nem várt esetben, amennyiben a Értékkülönbözetet a fent megjelölt határidőn belül, valamint az azt követő 30 napos póthatáridőn belül nem fizeti meg az Önkormányzat részére, úgy az Önkormányzat további póthatáridő tűzése nélkül jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekműlés bizonyítása nélkül elállni.

2. A tulajdonjog átruházása

- 2.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megtekintett állapotban elcserélik egymással a tulajdonát képező Ingatlan1 3/6 arányú tulajdoni hányadát, az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadával.
- 2.2 Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. december 19. napján megtartott ülésén a Képviselő-testület 228/2017. (XII.19.) számú határozatában és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 193/2018. (III.05.) számú határozatában (3. sz. melléklet) a jelen Szerződés szerinti jogügylet létrejöttéhez hozzájárult.

Budapest Főváros VIII. kerületi
36székvárosi Önkormányzat
képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okmányok készítése és ellenjegyzése
Dr. Kerényi Géza ügyvéd
KASZ: 36062896

28
5

- 2.3 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válnak az ingatlanok tulajdonosává.
- 2.4 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mőtv. 108/A. § (2) bekezdésére tekintettel a jelen szerződés hatálybalépéséhez a Budapest Főváros Kormányhivatala jogerős hozzájárulása szükséges. Ennek megtörténteig Fellek - a Ptk. 6:118 § bekezdése alapján - jelen szerződésben tett nyilatkozataikhoz kötve vannak.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala hozzájárulásának beszerzése iránt haladéktalanul, de legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül intézkedik. Amennyiben a Budapest Főváros Kormányhivatala jelen szerződést határozatával jóváhagyja, a jóváhagyás megtörténteig jelen szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal létre jön.

3. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

- 3.1 Jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m² területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányadára vonatkozó az Önkormányzat tulajdonjoga csere jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát az követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike az Értékkülönbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy elegendő tett az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes egyidejűleg köteles az Önkormányzat részére kiadni azal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m² területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányada csere jogcímen történő bejegyzése vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatóságához történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

- 3.2 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35107 helyrajzi számú, természetben 1086 Budapest, Bauer Sándor u. 14. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 501 m² területű ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot csere jogcímen javám, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát az követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike az Értékkülönbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselő: Dr. Kocsis Mária polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratszerkesztő ügyvéd és ellenjegyző:
Dr. Karágyi Géza ügyvéd
KASZ: 35062895

Handwritten signature and initials.

eleget tett az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát letétmentényes egyidejűleg köteles részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35107 helyrajzi számú, természetben 1086 Budapest, Bauer Sándor u. 14. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 501 m² területű ingatlan vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatóságához történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

4. A Szerződő felek nyilatkozatai

- 4.1 Az Önkormányzat kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs szemben lejárt tartozása.
- 4.2 kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan1 3/6 hányada – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok tekintetében az Ingatlanra1 3/6 hányadára vonatkozóan – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és az ezen tulajdoni hányadnak természetben megfelelő területre történő birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza, azzal a megkötéssel, hogy az Ingatlan1 jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak természetben megfelelő terület használata, valamint a tulajdonostárs tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület esetleges használata (ülhasználat) körében a szavatossági felelősséget kizárja.
- 4.3 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2 – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a tulajdonába kerülő ingatlan tekintetében az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.
- 4.4 Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeleiben foglaltak alapján az Ingatlan1 vonatkozásában a HET-..... számú energetikai tanúsítvány(okat) az Önkormányzat részére, az Ingatlan2 vonatkozásában a HET-..... számú energetikai tanúsítvány(okat) részére jelen Szerződés aláírását megelőzően átadásra került.

5. Birtokátruházás

- 5.1 Szerződő felek rögzítik, hogy közös akaratuknak megfelelően megállapítják, hogy az Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület birtokátruházása napjának az Értékkülönbözet megfizetése napját tekintik. Szerződő felek megállapodnak, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 jelenleg is az Önkormányzat birtokában van, így az Ingatlan1 fizikai birtokbaadására, illetve a mérőórák rögzítésére nem kerül sor.
- 5.2 Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Értékkülönbözet megfizetésének igazolását követő 30 napon belül köteles birtokátruházási jegyzőkönyvvel birtokba bocsátani az Ingatlan2-t, amely ingatlan addig az Önkormányzat birtokában marad. A birtokátruházás napjáról a Szerződő felek előzetesen kötelesek egyeztetni, amelyet megelőzően az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatának megküldésével köteles igazolni az ingatlan kiürített állapotát. A kiürített állapot tényét jogosult a birtokátruházást megelőzően is ellenőrizni.

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselő: Dr. Kovács Máté polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:
Dr. Kerecsni Géza ügyvéd
KASZ: 36062896

24

30

7

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti birtokba lépésének napján leolvassák a közüzemi jellegű fogyasztásmérő berendezések állását, amelyet a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítenek, és ezeket a mérőóra állást tekintik a terhelő közüzemi díj fizetési kötelezettség kezdetének. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházáskor a köznyújtató által kiállított tartozásmentességet bizonyító igazolást kötelesek átadni egymásnak azon ingatlanok vonatkozásában, amelyeknél közüzemi szolgáltatási szerződés van hatályban.

- 5.3 A Szerződő felek a birtokátruházás napjától kezdve viselik a jelen Szerződés tárgyi képző ingatlannal kapcsolatos terheket, illetve kárvessélyt és szedik annak hasznait. A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák szükség szerinti névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, a szolgáltatókkal történő szerződéskötés a tulajdoni szerző felet terheli, az ingatlan birtokba vételétől számított 8 napon belül.

6. Beépítési kötelezettség

- 6.1 vállalta, hogy az Ingatlan2-t a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÖKESZ) előírásainak megfelelően beépíti, a beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az Ingatlan2 birtokbaadásától számított 2 éven belül, azaz legkésőbb 2020. október 31. napjáig megszerzi az építésre vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- b) az Ingatlan2 birtokbaadásától számított 5 éven belül, azaz legkésőbb 2023. október 31. napjáig megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

- 6.2. Az Ingatlan2 beépítési feltételei:

Az Ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A beépítéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTEK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÖKESZ) előírásai az irányadók.

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. Késedelmi kötbér

Ha a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembé esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak.

A késedelmi kötbér mértéke:

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

Budapest Főváros VIII. kerületi
Józsefvárosi Önkormányzat
képviseli: Dr. Kocsis Mihály polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az előírt kötbért és eljárási díjat
Dr. Kertész Gábor ügyvéd
KASZ: 36361896

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

kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinteli eltűzöttnek.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítésének biztosítására jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint tőke és járulékal erejéig első zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra az AMBRÓZIA Gondozóház Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: AMBRÓZIA Gondozóház Szolgáltató Nonprofit Kft., székhelye: 2330 Dunaharaszti, Fő út 50-52., cégjegyzékszáma: Cg.13-09-129284, adószáma: 21849219-1-13, KSH azonosítója: 21849219-8730-572-13, képviseli: Szondy Lilla ügyvezető), mint jelzálogköttelezet: Dunaharaszti, belterület, 4251/1 helyrajzi szám alatti, természetben a 2330 Dunaharaszti, Fő út 50-52. szám alatt megjelölt, 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanán (a továbbiakban: Jelzálogjogot Alapító Szerződés). A jelzálogjog érvényesítésére a Jelzálogjogot Alapító Szerződés 2.8.1.-2.8.3. pontjaiban megjelölt esetben kerül sor. A Jelzálogjogot Alapító Szerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők.

7.3. Az Önkormányzat kiköti, tudomásul veszi, hogy az Ingatlan2 harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Az Önkormányzat abban az esetben adja hozzájárulását a továbbértékesítéshez amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben elmulasztja az Önkormányzat hozzájárulását kérni, az Önkormányzat követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az Ingatlan2-ra a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az Önkormányzat felé hitelt érdemlő módon igazolta.

8. Elővásárlási jog alapítása

8.1. Szerződő felek - figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.585/2003/4. számú jogerős ítéletének keltétől az elszámolás napjáig az Önkormányzat által beszeden és a tulajdoni illetőségére eső bérleti díjak megfizetése iránti igényére az Önkormányzat a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 2. szám alatti, 35152 hrsz.-ú, 432 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan, és a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú, 408 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan vonatkozásában javára szerződésen alapuló 5 éves határozott időre szóló elővásárlási jogot alapítanak azzal a feltétellel, hogy a jelen szerződésből eredő összes kötelezettségét - a jelen szerződés 6. fejezetében rögzített beépítési kötelezettség kivételével - maradéktalanul és határidőben teljesítette. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1.4. pontban rögzített értékkülönbséget általi történő megfizetését követő 180 napon belül a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 2. szám alatti, 35152 hrsz.-ú és a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlanok elidegenítésére pályázatot ír ki. Az Önkormányzat egyúttal vállalja, hogy eredménytelen pályázat esetén az ingatlanok elidegenítésére a határozott időtartam alatt évente legalább kétszer pályázatot ír ki.

8.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy elővásárlási joga nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azonban az Önkormányzat vállalja, hogy a tárgyi ingatlanok tulajdonjogának értékesítésére kiírt pályázat során valamilyen érdeklődőt az elővásárlási jog fennállásáról krásban tájékoztatja.

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kocsis Mária polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okmány készítése és ellenjegyzése:
Dr. Kertényi Gábor ügyvéd
KASZ: 36062896

32
9

8.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodással, mint szerződéssel alapított elővásárlási jog a tárgyi ingatlanok vonatkozásában a jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokat követően gyakorolható.

8.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elővásárlási jog alapításával kapcsolatos rendelkezései a jelen szerződés aláírásakor hatályba lépnek.

8.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén az egymással szembeni igényeik vonatkozásában, így különösen, de nem kizárólag a Fővárosi Ítéltábla 7 Pk.21.585/2003/4. számú jogerős ítéletének keltétől a jelen szerződés aláírásának a napjáig ingatlan) vonatkozásában keletkezett valamennyi követelésére (bérleti díj, használati díj, elmaradt haszon stb.) is kiterjedően teljes mértékben elszámoltak, és egymással szemben további, így különösen, de nem kizárólag az ingatlanokon fennálló közös tulajdomból eredő vagy jogalap nélküli gazdagodás jogcímen fennálló követelésük - az ingatlan beszállási kötelezettség elmulasztásából eredő Önkormányzati igényen felül - nem áll fenn. A jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén kifejezetten akként nyilatkozik, hogy az Önkormányzattal szemben további követeléssel nem rendelkezik.

9. Vegyes rendelkezések

9.1 A jelen Szerződés a Szerződő felek által történő aláírásának napján lép hatályba. Ha a Szerződő felek általi aláírás nem ugyanazon a napon történik, akkor a hatályba lépés időpontja a későbbi aláírás napja.

9.2 A Szerződő felek a jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Szerződő fél által a másik Szerződő félnek adandó értesítés vagy dokumentum a másik Szerződő fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen felüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősítél kézbesítettnek.

10. Egyebek

10.1 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a magyar jog szerint létező és működő jogi személy, míg cselekvőképese nagykorú magyar állampolgár, így a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanok elidegenítését - a jelen Szerződésben foglaltakon kívül - jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

10.2 Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával felhatalmazzák Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Irodát (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet; eljáró ügyvéd: Dr. Kerényi Géza ügyvédet), hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a jelen Szerződés 1.1-1.2. pontjaiban meghatározott ingatlanok vonatkozásában teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés hatályba lépését követően hatádektalanul köteles a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban való benyújtása érdekében eljárni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást megindítani, amelyet az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkezettétől példányával köteles Szerződő felek részére dokumentáltan igazolni.

10.3 A Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól a szükséges ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

10.4 A Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (ltv). 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Önkormányzat az Ingatlan) tulajdonjogának megszerzése kapcsán illetékmentességben részesül.

Budapest Fővárosi Önkormányzat
Jószelvényről Önkormányzat
képviselő: Dr. Kucsi Miklós polgármester
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okmányhiteles és ellenjegyzés:
Dr. Kerényi Géza ügyvéd
KASZ: 36052896

33
10

10.5 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerkesztésével összefüggésben felmerülő költségek az Önkormányzatot terhelik, az igazgatásslétszámdíj megfizetése a tulajdoni szerző fél kötelezettsége.

10.6 A Szerződő felek képviselői hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készülő fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

10.7 A Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap a Takarnet rendszer igénybevételeivel került beszerzésre. A jelen Szerződés 7 példányban készült, amelyből a Felek 2-2 példány, okiratszerkesztő ügyvédet 3 példány illet meg.

10.8 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges vitákat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

10.9 Mellékletek:

1. sz. melléklet: Ingatlan1 tulajdoni lap
2. sz. melléklet: Ingatlan2 tulajdoni lap
3. sz. melléklet: Képviselő-testület 228/2017. (XII.19.) számú határozata és VPB 193/2018. (III.05.) számú határozata

A Szerződő felek a jelen Szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvt., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

Budapest, 2018. 2018. MÁRC 08.

Budapest, 2018. 2018. MÁRC 08.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi

Önkormányzat

Kép.: Dr. Kocsis Máté polgármester

Pénzügyi ellenjegyzést végezte: 2018. MÁRC 08.
Budapest, 2018.

Ellenjegyzem: 2018. MÁRC 08.
Budapest, 2018. napján:
Dr. Kerényi Géza ügyvéd
KASZ: 36062896

Páris Gyuláné
ügyosztályvezető
Pénzügyi Ügyosztály
1122, Józsefváros

DR. KERÉNYI GÉZA ÜGYVÉDI IRODA
DR. KERÉNYI GÉZA
ÜGYVÉD
1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Danada-Rimán Edina
jegyző
névében és megbízásából

Dr. Mészár Erika eljegyző



VÁLLALKOZÁSI ÉS GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT

betonEPAG Kft.

2335 Taksony
Szent Imre út 059/2. hrsz.

Ügyiratszám: LHÉ-318/2021
Ügyintéző: Balaton Boglárka
Telefonszám: +36 1 216-6961/136
Tárgy: tájékoztatás
TÉRTIVEVÉNY

Tisztelt betonEPAG Kft.!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és 2018.
március 8. napján csereszerződést kötöttek a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 14. szám alatti
ingatlanra vonatkozóan.

A Csereszerződés 6. pontja alapján az ingatlan beépítésére
kötelezettséget vállalt. A Csereszerződés 7. pontjának szerződési feltételei a beépítési
kötelezettség nem teljesítése, ill. késedelmes teljesítése esetére állapított meg
jogkövetkezményeket.

A eladó és a betonEPAG Kft. vevő között 2019. november 22. napján
a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 14. szám alatti, 35107 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan létrejött
adásvételi szerződés 2.10 pontja alapján vevő a Csereszerződés teljes tartalmát megismerte, azt
magára nézve kötelezőnek ismerte el, különös tekintettel a 6. és 7. pontjában foglaltakra.

A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetére a késedelmi
kötér mértéke 15.000.000 Ft. Az építési engedélynek legkésőbb 2020. október 31. napjáig kellett
volna jogerőre emelkednie, ez 2021. március 20. napján vált véglegessé, így Önök 60 napot
meghaladó késedelembe estek, azaz kötbér fizetésére kötelesek.

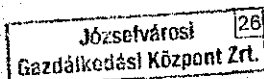
A késedelmes teljesítésre tekintettel az Önkormányzat kötbérigénye a fentiekben túl
30.000 Ft/nap.

Jelen levelünkkel felszólítjuk Önt, hogy a 15.000.000 Ft kötbér összeget, és ezen felül 2020.
december 31. napjától 2021. március 20. napjáig számított 80 napra vonatkozóan további
2.400.000 Ft kötbér összeget, vagyis összesen: **17.400.000 Ft-ot** fizessen meg a Józsefvárosi
Önkormányzat számára, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-15508009-
08800000** számú bankszámlájára, átutalás útján.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti összeget a jelen levelünk átvételétől
számított **8 napon belül** nem egyenlíti ki, úgy peres eljárást kezdeményezünk.

Budapest, 2021. augusztus 17.

Tisztelettel:



dr. Görcsös Mónika
divízióvezető

Balaton Boglárka
referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság
1081 Budapest, Országház 6 • Telefon: 06 1 319 1028 • E-mail: vagyongazdalkodasi@jz.hu

JÓZSEFVÁROS
ÚJJAÉPÜL

12



JGK-0000279322



DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Budapest
Őr utca 8.
1084

Tárgy: Válasz a LHÉ-318/26/2021 ügyiratszámú levélre
Ügyintéző: Balaton Boglárka

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2021-09-16	E-2021/5224
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2021-09-16	LHÉ/318-31/2021
Ügyintéző	
Melléklet:	

Budapest, 2021-09-13

Tisztelt Igazgatóság!

Ügyfelem, a **betonEPAG Építőanyaggyártó Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.: 13 09 084401, székhely: 2335 Taksony, Szent Imre út 059/2. hrsz., adószám: 11980841-2-13, statisztikai számjel: 11980841-2361-113-13, képviseli: Bagi Attila István, ügyvezető) nevében és képviselőként, a Tisztelt Vagyongazdálkodási Igazgatóság által 2021.08.17. napján kelt LHÉ-318/26/2021 ügyiratszámú tájékoztató levele, valamint a 2021.08.30. napján tartott személyes egyeztetés kapcsán az alábbiakkal fordulok Önökhöz:

- A Tisztelt Igazgatóság tájékoztató levelében foglalt kötbérigényt jogalapjában vitatom, továbbá vitatom, hogy Ügyfelem neki felróható okból késedelembe esett. Ennek alapján kérem a Tisztelt Igazgatóságot, hogy a 2021.08.17. napján kelt késedelmi kötbérigény bejelentést tartalmazó LHÉ-318/26/2021 ügyiratszámú levelükben foglaltakat felülvizsgálni szíveskedjenek, és az Ügyfelemmel szemben támasztott késedelmi kötbérigényüket visszavonni szíveskedjenek!
- Kérem, hogy a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére szabott határidőt, 1 évvel, azaz 2024.10.31. napjáig meghosszabbítani szíveskedjenek!

Indokolásul az alábbiakat adom elő:

I. Tényállás

Ügyfelem, mint vevő és , mint eladó 2019.11.22. napján kötött egymással adásvételi szerződést, melynek tárgya a BFKH XI. Kerületi Hivatal által nyilvántartott Budapest VIII. kerület, belterület, 35107 hrsz. alatt felvett, természetben a HU-1086 Budapest, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada volt.

Az adásvételi szerződés tartalmazta, hogy Ügyfelem, mint Vevő a - és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat között 2018.03.08. napján megkötött - Csere-szerződés 6.1. és 6.2. pontja alapján beépítési kötelezettséget vállalt akként, hogy

- a) Legkésőbb 2020. október 31. napjáig megszerzi az építésre vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- b) Legkésőbb 2023. október 31. napjáig megszerzi a jogerős használatba vételi engedélyt.



DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA

A Csereszterződés 7.1 pontja akként rendelkezik, hogy amennyiben a 6.1 pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak.

A késedelmi kötbér mértéke a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmén estén 15 000 000,- Ft. A Felek rögzítették, hogy amennyiben a meghatározott összegben felül: késedelmes teljesítésére tekintettel az Önkormányzatnak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Ügyfelem és , mint Eladó között megkötött adásvételi szerződés 2.6. pontja rögzíti, hogy a vételárhátralék akkor kerül megfizetés, miután az Önkormányzat az adásvételi szerződéshez hozzájárulását adja és a hozzájáruló nyilatkozat 1 eredeti példánya Ügyfelem részére átadásra kerül.

A Tisztelt Önkormányzat hozzájáruló nyilatkozatát Pikó András, Polgármester Úr állította ki, aki a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a 2020.03.20. napján kelt 114/2020 (III.20.) sz. határozatában járult hozzá az adásvételhez.

Ezt követően Ügyfelem megfizette a maradék vételárat és a tulajdonjog bejegyzés engedély 2020.05.21. napján került benyújtásra az illetékes földhivatalhoz. A BFKH Földhivatali Főosztálya a 2020.10.26. napján kelt 101347/2/2020 határozatával jegyezte be Ügyfelem tulajdonjogát a tárgyi ingatlanra. A határozat 2020.11.16. napján került a részünkre kézbesítésre.

Ügyfelem ennek ellenére már korábban megkezdte a szükséges okiratok beszerzését az ügyintézéshez, és a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához 2020.09.06. napján nyújtotta be kérelmét, mely alapján a Tisztelt Főosztály a 2020.09.07. napján kelt BP/2607/00840-2/2020 ügyiratszámú értesítésében tájékoztatta Ügyfelemt, hogy az építési engedély kérelme alapján építésügyi hatósági eljárást 2020.09.04. napján megindította. Értesítésében közölte, hogy az adott ügyfajtára irányadó ügyintézési határidő 35 nap, melynek lejárt 2020.10.08.

A Tisztelt Főosztály ezt követően a 2020.09.22. napján kelt BP/2607/00840-5/2020 ügyiratszámú végzésében Ügyfelem kérésére úgy döntött, hogy az építési engedélyezési eljárást 2020.09.21. napjától maximum 6 hónapra szünetelteti. Ezt követően Ügyfelem kérte az eljárás folytatását, mely ismét a szünetelését, így a 2020.11.04. napján kelt BP/2607/00840-16/2020 ügyiratszámú végzéssel az építési engedélyezési eljárás 2020.11.04. napjától maximum 6 hónapra terjedő szüneteléséről hozott döntést.

2021.01.19. napján Ügyfelem kérte az eljárás folytatását, melynek eredményeként 2021.02.08. napján kelt BP/2607/00085-6/2021 ügyiratszámú határozatával a Tisztelt Főosztály az építési engedélyt megadta, mely határozat a BP/2607/00085-9/2021 ügyiratszámú döntés értelmében 2021.03.20. napján vált véglegessé.



DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA

II. Jogi érvelés

Határozott jogi álláspontom az, hogy Ügyfelem késedelembe nem esett a következő indokoknál fogva:

a) Kötelezetti késedelembe esés vitatása

A Csereszerződés 7.3. pontja rögzíti, hogy az Önkormányzat hozzájárulása szükséges a tárgyi ingatlan harmadik személy részére történő értékesítés esetén, a beépítési kötelezettség teljesítéséig.

Arról azonban nincs rendelkezés, hogy az Önkormányzatra a hozzájárulás megadása vonatkozásában milyen határidő vonatkozik. Ebből adódóan a Ptk. általános rendelkezési az irányadóak, mely alapján:

Ptk. 1:4. § [Az elvárható magatartás elve. Felróhatóság]

(1) Ha a törvény eltérő követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Ptk. 6:62. § [Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség]

(1) A felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszűntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről.

Ptk. 6:150. § [Közbenső szerződésszegés]

(1) A fél szerződésszegést követ el, ha elmulasztja megtenni azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a másik fél a szerződésből eredő kötelezettségeit megfelelően teljesítse.

(2) Az egyik felet terhelő intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása kizárja a másik fél olyan kötelezettségének megszűnését, amelynek teljesítését az intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása megakadályozza.

Az adásvételi szerződés 2019.11.22. napján megkötésre került, az Eladó pedig kötelezettséget vállalt rá, hogy az aláírástól számított 8 napon belül eljár a hozzájárulás beszerzése érdekében a Tisztelt Önkormányzat előtt. A Tisztelt Önkormányzat 2020.03.20. napján kelt határozatban adta meg a hozzájárulást, tehát eltelt majdnem 4 hónap. Ezen majdnem 4 hónap alatt a Tisztelt Önkormányzat Ügyfelemet nem tájékoztatta az eljárás állásáról, így az általánosan elvárható együttműködési kötelezettségének sem tett eleget és - mindenféle indoklás nélküli - késedelmes ügyintézésével megakadályozta Ügyfelem határidőben történő teljesítését.

A Ptk. 6:150. § (1)-(2) alapján tehát azon időszak, ami az Önkormányzatnak felróható, nem kerülhet az Ügyfelem oldalán elszámolásra. A Ptk. 6:150. § (2) bekezdése alapján álláspontom szerint az Ügyfelem számára szabott határidő a Tisztelt Önkormányzat késedelmes ügyintézési idejével meghosszabbodott.

Ennek alapján álláspontom szerint az alábbi teljesítési határidő irányadó:

A felek 2019.11.22. napján kötöttek egymással szerződést és az Eladónak 8 nap (adásvételi szerződés 2.9. pont) állt rendelkezésre a Tisztelt Önkormányzatnál kérni a jóváhagyást. Egy általános 15 napos ügyintézési határidővel számolva a Tisztelt Önkormányzatnak – az általában elvárható ügyintézési határidővel és a hétvégén lejáró határidővel is kalkulálva - 2019.12.17. napjáig kellett volna a hozzájárulásról döntenie. Ehhez képest a Tisztelt Polgármester Úr csak 94 nappal később, 2020.03.20. napján hozta meg a hozzájárulásról szóló polgármesteri döntését.

Hivatkozással a Ptk. 6:150. § (2) bekezdésében foglaltakra álláspontom szerint az Ügyfelemnek szabott teljesítés határidő ezen 94 nappal meghosszabbodott, így a teljesítési határidő 2021.02.02. napja lett.



DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA

A Csereszerződés pedig csak a 60 napot meghaladó késedelem esetén rendelkezik kötbérről, így tehát Ügyfelem legkorábban 2021.04.04. napjától eshetett volna olyan késedelembe, mely alapján kötbérfizetési kötelezettsége fennállna.

Figyelemmel azonban arra, hogy az építési engedély 2021.03.20. napján véglegessé vált, így megállapítható, hogy Ügyfelemet nem terheli kötbérfizetési kötelezettség.

Álláspontom szerint tehát - a fenti jogszabályhelyek figyelembevételével - a Tisztelt Önkormányzat késedelmes ügyintézése az adásvételi szerződés jóváhagyása vonatkozásában kizárja Ügyfelem késedelembe esését.

Amennyiben a Tisztelt Igazgatóság ennek ellenére úgy ítéli meg, hogy Ügyfelem késedelembe esett, úgy vitatom, hogy a késedelembe esés Ügyfelem felróható magatartásának eredménye, mely alapján kötbérfizetési kötelezettség terheli.

Ennek kapcsán az alábbi jogi érvelést kívánom előterjeszteni.

b) Koronavírus- világjárvány, mint vis maior

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. és 4. § értelmében veszélyhelyzetet hirdetett a kihirdetés napjának 15. órájától, vagyis 2020.03.11. nap 15 órától. Ezen rendelet a 2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló 282/2020. (VI. 17.) Korm. rendelettel hatályon kívül helyezésre került 2020.06.18. nappal.

A Kormány azonban a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet alapján 2020.11.04. napjától ismét veszélyhelyzet került kihirdetésre, mely veszélyhelyzet a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló 26/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel került 2021.02.08. napjával megszüntetésre.

2021.02.08. napjától pedig a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet rendelkezett a veszélyhelyzet kihirdetéséről, mely kormányrendelet jelenleg is hatályban van.

Figyelemmel arra, hogy 2020.03.11. napjától a veszélyhelyzet kihirdetésével egy eddig nem tapasztalt változás állt be az ország valamennyi területén. Ezen változás kihatással volt Ügyfelem ügyintézési hatékonyságára is és tudomásul kellett venni, illetve el kellett fogadni, hogy a személyes ügyintézés hiánya lelassítja a folyamatokat, illetve az egyes ügyintézésben részt vevő személyek egészségi állapotának esetleges hirtelen változása megakasztja az ügy hatékony, határidőben történő elintézését.

Tapasztaltuk valamennyien, hogy a 2020. évben olyan szigorú korlátozások kerültek bevezetésre, illetve annyian voltak érintettek a koronavírus-járvány kapcsán, amely egy eddig nem látott helyzetet eredményezett mindannyiunk életében. Ezen helyzet a Csereszerződés 2018.03.08. napi aláírásakor egyáltalán nem volt előre látható így a feleknek nem is kellett ezzel számolnia. Amikor Ügyfelem 2019.11.22. napján megkötötte az adásvételi szerződést, még akkor sem gondolta senki, hogy a világjárványnak ilyen tartós, hosszan elnyúló következményei lesznek.


16



DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA

Éppen ezért álláspontom szerint az Önök által az Ügyfelem felelősségi körébe telepített késedelem nem helytálló, így a késedelmi kötbér igényüket jogalapján vitatom.

Álláspontom szerint a koronavírus-világjárvány olyan vis maior helyzetet teremtett elő, mely alapján nem állapítható meg Ügyfelem felróhatósága a késedelem okán.

Az Önöknél is rendelkezésre álló teljes dokumentációból megállapítható, hogy Ügyfelem törekedett arra és mindent megtett annak érdekében, hogy a szerződésben vállalt határidőt betartásra kerüljön, azonban a kialakult vis maior helyzetre tekintettel a határidőt nem lehetett tartani.

Amint a helyzet javult és a Kormány enyhített a korlátozásokon, illetve valamennyi terület utolérte magát, az eljárás befejezéséhez szükséges valamennyi feltételt teljesített, így 2021.03.20. napján rendelkezésre állt a végleges építési engedély.

c) Késedelem kimentése

A késedelemért való felelősség alóli mentesülés körében hivatkozni kívánok a Ptk. 6:142. §-ra mely alapján a kötelezett mentesül, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegés, jelen esetben a késedelembe esés az ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában még előre nem látható körülmény okozta és nem volt várható, hogy a körülményt elkerülje vagy elhárítsa.

Ptk. 6:142. § [Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért]

Aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

Álláspontom szerint a koronavírus-világjárvány vis maior helyzetet idézett elő, így a fentebb hivatkozott jogszabályhelyben megfogalmazott valamennyi kritérium megvalósul, így a felelősség alóli mentesülés objektíven fennáll. Megállapítható ugyanis, hogy Ügyfelem késedelmes teljesítését:

- az ellenőrzési körén kívül eső;
- szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, továbbá;
- Ügyfelemtől nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje.

Összefoglalva álláspontom szerint az Önök által támasztott késedelmi kötbér igény nem megalapozott, így azt jogalapján vitatom. Ügyfelem nem a saját felróhatósága okán esett késedelembe, hanem közrehatott a Tisztelt Önkormányzat közel 4 hónapos ügyintézése, a koronavírus járvány, illetve az egész országot érintő koronavírus-világjárvány miatt hozott korlátozó intézkedések, így Ügyfelem felróhatósága nem állapítható meg a késedelemmel összefüggésben.

Figyelemmel a fentiekben leírtakra, kérem a Tisztelt Igazgatóságot, hogy a 2021.08.17. napján kelt késedelmi kötbér igény bejelentést tartalmazó LHÉ-318/26/2021 ügyiratszámú levelükben foglaltakat felülvizsgálni szíveskedjenek és az Ügyfelemmel szemben támasztott késedelmi kötbérigényüket visszavonni szíveskedjenek!



DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA

III. Jogerős használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő módosítása iránti kérelem

Tekintettel a fent leírtakra, vagyis, hogy a Csereszterződés megkötésekor még nem lehetett számolni a koronavírus-világjárvánnyal, annak hatásával és időtartamával, továbbá azon tényre, hogy 2021.02.08. napjától veszélyhelyzet került kihirdetésre és az jelenleg is hatályban van, illetve hogy az építési engedély csak 2021.03.20. napján vált véglegessé, kérem a hogy a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére szabott határidőt, 1 évvel azaz 2024.10.31. napjáig meghosszabbítani szíveskedjenek!

Az együttműködés és a pozitív visszajelzés reményében várom szíves válaszát.

Tájékoztatatom, hogy jelen levélem perben fel nem használható.

Az ügy vitelére vonatkozó meghatalmazásomat jelen levélemhez mellékelem.

Tisztelettel:

DR. ZÖLD KATALIN ÜGYVÉDI IRODA
H-1137 Budapest, Szent István krt. 18. IV. em. 3.
Bank száma: 10700385 27148808 51109005
Levegő száma: 10700385 27148808 51109005

Dr. Zöld Katalin
ügyvéd