



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Festetics György utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó kötbérfizetési kötelezettséggel kapcsolatos döntés jóváhagyására

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: *Kovács Ottó*

JOGI KONTROLL: *M. M.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Képviselő-testület

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Villa Terra Kft. között 2000. február 15-én adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Festetics György utca 9. szám (hrsz. 34585/2) alatti ingatlan vonatkozásában. A Villa Terra Kft. az ingatlant tovább értékesítette az Euro-Ingatlan Kft. részére 2000. augusztus 21-én.

A Józsefvárosi Önkormányzat és az Euro-Ingatlan Kft. között 2002. szeptember 23-án Megállapodás született a Budapest VIII., Festetics utca 9. szám alatti ingatlan tekintetében.

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

- az építkezés megkezdésének határideje: 2003. július 31., (4. pont)
- az építkezés befejezésének határideje: 2004. december 31., (4. pont)
- szerkezetkész állapot elérése: 2004. február 15. (6. pont)

A Megállapodás 7. pontja alapján, ha a Vevő az építkezés megkezdésével, a szerkezetkész állapot elérésével, illetve az építkezés befejezésével késedelembe esik, úgy a késedelem minden napjára 8.283,- Ft összegű kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. Az Euro-Ingatlan Kft. az építkezést a mai napig nem kezdte meg.

Az Önkormányzat a 2008. július 28-i, illetve a 2010. június 14-i felszólításával is tájékoztatta a céget a késedelemről és felszólította a kötbér fizetésére. Ezek után fizetési meghagyást nyújtottunk be

[Handwritten mark]

21.809.139,- Ft és járulécai erejéig. Az eljárás peres eljárássá átalakult. 2012. március 8-án a Józsefvárosi Önkormányzat jogi képviselője dr. Lóránth József, illetve az Euro-Ingatlan Kft. jogi képviselője dr. Molnárné dr. Szandtner Krisztina közös kérelmet nyújtottak be az eljárás szünetelésére vonatkozóan, tekintettel arra a tényre, hogy az Euro-Ingatlan Kft egyezségi ajánlatot terjesztett elő.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 486/2012. (IV. 25.) számú határozatával elfogadta az Euro-Ingatlan Kft. által, a Budapest VIII., Festetics u. 9. szám alatti, 34585/2 hrsz-ú. ingatlanhoz kapcsolatos kötbérrendezési egyezségi ajánlatát, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a használatba vételi engedély iránti kérelmét 2017. június 30-ig nem nyújtja be, abban az esetben köteles az Önkormányzat részére 2017. július 1. napjától a napi 10.000 Ft kötbért megfizetni, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtásáig. Az Önkormányzat elengedi a 9.056.078 Ft követelést és a 3.754.339 Ft kamatot abban az esetben, ha az Euro-Ingatlan Kft. 2017. június 30-ig benyújtja a használatba vételi engedély iránti kérelmet. Amennyiben ez nem következik be, úgy az Euro-Ingatlan Kft. 2017. augusztus 31. napjáig köteles megfizetni a 9.056.078,- Ft követelést és a 3.754.339 Ft kamatot az Önkormányzat részére.

Az Euro-Ingatlan Kft. 2017. február 24-én kelt levelében kifejtette, hogy fent nevezett ingatlanon szállodai fejlesztést kívánnak megvalósítani, azonban az ingatlanpiaci folyamatok miatt a beruházás várhatóan 2019. II. felére kerül befejezésre. Ezt figyelembe véve az Euro-Ingatlan Kft. kérte az Önkormányzatot, hogy a beruházás megvalósítása érdekében a kötbérfizetéstől tekintsen el 2019. december 31. napjáig.

Az Euro-Ingatlan Kft kérelmét az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 2017. július 19. napján megtartott ülésén megtárgyalta, a kérelemben foglaltakat elfogadta, és felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az Euro-Ingatlan Kft-vel a megállapodás aláírására. A megállapodást felek 2017. július 31. napján aláírták, miután az Önkormányzat részére a 9.056.078 Ft és 3.754.339 Ft követelést és kamatot átutalták. A megállapodás szerint 2017. július 1. napjától 2019. december 31. napjáig az Önkormányzat kötbérmentes időszakot biztosít. Az Euro-Ingatlan Kft vállalta, hogy amennyiben a telekingatlanra a használatbavételi engedély iránti kérelmet 2019. december 31. napjáig nem nyújtja be, úgy köteles 2017. július 1. és 2019. december 31. napja közötti időszakra vonatkozóan napi 10.000 Ft kötbérral számolva, további 9.140.000 Ft összeget legkésőbb 2020. január 15. napjáig megfizetni, továbbá vállalta, hogy amennyiben 2019. december 31-ig napjáig a használatbavételi engedély iránti kérelmet nem nyújtja be, úgy 2020. január 1. napjától napi 20.000 Ft kötbért köteles fizetni a telekingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának napjáig.

Az Euro-Ingatlan Kft-nek új tulajdonosa lett, és 2020. február 20. napjától a társaság neve és székhelye megváltozott az alábbiak szerint:

F9 Ingatlanbefektetési Kft (székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 7-9. I. 11.; adószám: 11856496-2-41; cégjegyzék szám: 01 09 679959; képviseli: Apáthy Zoltán Endre ügyvezető).

Tekintettel arra, hogy az F9 Ingatlanbefektetési Kft a mai napig nem tudta a használatbavételi engedély iránti kérelmet benyújtani, Társaságunk 2020. évben több alkalommal felszólította a tulajdonost, hogy a megállapodásban foglaltak szerint fizesse meg a 9.140.000 Ft összeget, továbbá kötbért. A felszólításokra az F9 Kft 2020. január 01. napjától 2020. június 30-ig a napi 20.000 Ft kötbért megfizette.

2020. novemberében az F9 Ingatlanbefektetési Kft képviseletében Apáthy Zoltán ügyvezető kötbér fizetési kötelezettség enyhítési kérelmet nyújtott be, amelyet 2020. december 14. napján kelt kérelemben pontosított.

Kérelmében előadta, hogy a megváltozott gazdasági környezetre tekintettel kéri a korabeli megállapodásban rögzített kötbér fizetési kötelezettség módosítását az alábbiak szerint:

„A kötbér fizetés mértékét 2020. július 1. napjától napi 10.000 Ft összegben tudjuk vállalni a továbbiakban és egyidejűleg a kötbér pénzügyi teljesítésének felfüggesztését kérjük 2020. július 1. napjától. Kérjük továbbá kötbér fizetési kötelezettségünk megszüntetését a tárgyi kivitelezés megkezdésének napjával. Kötelezettséget vállalunk arra, hogy 2020. július 1. napjától a szálloda projekt kivitelezésnek megkezdéséig számított kötbér egy összegben történő teljesítését az építési munka megkezdése napjával egyidejűleg teljesítjük a Tisztelt Józsefvárosi Önkormányzat számlájára történő átutalással.”

 2

A cég reményei szerint 2021. év elején a kivitelezési munkálatok elindulhatnak, és várhatóan 2022-ben a használatba vétel is megtörténhet.

Nem javasoljuk a kérelem elfogadását, mivel eddig a cég tudta teljesíteni a megállapodásban foglaltakat.

Fentiek szerint nem javasoljuk, hogy a Polgármester Úr hozzá járuljon az F9 Ingatlanbefektetési Kft kérelmére a kötbérfizetési kötelezettség csökkentéséhez, illetve felfüggesztéséhez.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kötbérfizetési kötelezettség, ill. a kötelezettség időtartamának csökkentésével az Önkormányzat jogos követeléséről mondana le.

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 a) alpontja alapján 20 millió Ft értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület dönt az önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő lemondásáról.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (I.28.) számú határozata


a Budapest VIII. kerület, Festetics György utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó kötbérfizetési kötelezettséggel kapcsolatos döntés jóváhagyásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII., Festetics György utca 9. szám alatti, 34585/2 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolódó kötbérfizetési kötelezettség 2020. július 1. napjától 10.000 Ft/napra történő csökkentéséhez, 2020. július 1. napjától a kötbérfizetési kötelezettség pénzügyi megfizetésének felfüggesztéséhez, illetve a kötbérfizetési kötelezettség megszüntetéséhez a kivitelezés megkezdésének napjával az F9 Ingatlanbefektetési Kft. (székhely: 1024 Budapest, Lövház utca 7-9. I. 11.; adószám: 11856496-2-41; cégjegyzék szám: 01 09 679959; képviseli: Apáthy Zoltán Endre ügyvezető) 2020. december 14. napján kelt kérelméhez.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti tájékoztatás kérelmező részére történő megküldéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. február 5.

 3

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. január 18.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

SO 4