



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó visszavásárlási jog törlésére

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: *mondó b.k.*

JOGI KONTROLL: *! MRL*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKÉRNÉ DR. FINTÉR ERZSÉBET
JEJYZÓ *[Signature]*

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Corvin Sarok Korlátolt Felelősségű Társaság között 2017. július 18-án függőben tartással – banki hitel felhasználásával adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám (hrsz. 35600) alatti telek ingatlan vonatkozásában beépítési kötelezettséggel. Az adásvételi szerződés 6.3 pontja alapján a szerződés keltétől számított 5 évig eladót visszavásárlási jog illeti meg, amely az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került (2022.07.18-ig).

2019. évben telekalakításra került sor, amelynek során a 35600 és 35601 hrsz. telkek egyesítésével 1115 m² alapterületű telek került bejegyzésre, amelynek tulajdonosa 5.570/11150 tulajdoni hányad arányban a Vajdahunyad 9 Kft, 5580/11150 tulajdoni hányad arányban a Corvin Sarok Kft.

A cégcsoporton belül végrehajtott portfólió rendezés keretében a Corvin Sarok Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezeiő) 2020. november 19. napján kelt adásvételi szerződéssel átruházta a Vajdahunyad 9 Kft-re (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezeiő) a 1082 Budapest Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlan (35600 hrsz.) 5580/11150-ed tulajdoni hányadát, amely tulajdoni hányadot az Önkormányzat visszavásárlási joga terhelte és kérte a Földhivatalt annak bejegyzésére.

[Handwritten mark]

A tulajdonjog bejegyzéshez a visszavásárlási jog jogosultjának, azaz a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak az írásbeli hozzájárulása volt szükséges, amelynek megtételére a Vajdahunyad 9 Kft. képviseletében Szabó Balázs ügyvezető kérte fel a polgármester urat 2021. január 11-én érkezett kérelmében, tekintettel arra, hogy a tulajdonosváltás a visszavásárlási jog fennállását nem érinti.

Polgármester úr hozzájárult a tulajdonjog bejegyzéséhez.

2021. május 20. napján Szabó Balázs ügyvezető a Vajdahunyad 9 Kft. képviseletében az alábbi kéréssel fordult az Önkormányzathoz:

„Társaságunk a Corvin Sarok Kft. 2017. július 18-án adásvételi szerződést kötött az Önkormányzat tulajdonában lévő Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekre vonatkozóan.

2020. május 31-től szeretné megkezdeni a Vajdahunyad utca 9. szám alatt egy 47 lakásos társasház kivitelezési munkáit. A beruházás megvalósításához cégünk projektfinanszírozási hitelt kíván igénybe venni, amelyre vonatkozóan az OTP Bank elküldte részünkre finanszírozási ajánlatát.

Az ajánlat és a megkötendő hitelszerződés megfelelő forrást biztosít a beruházás megvalósításához. A hitel lehívásának feltétele, hogy az Önkormányzat – a hitel lehívásának napjáig – törölje a tulajdoni lapra 126363/1/2019./19.07.04. számon bejegyzett visszavásárlási jogát. Ennek megfelelően kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a visszavásárlási jog törléséhez hozzájárulni szíveskedjenek a következő feltételek mellett:

- Vajdahunyad 9 Kft. a tulajdonában lévő 35600 hrsz. telken megvalósuló beruházásra hitelszerződést köt és
- az épület kivitelezése elérte a 2. emelet zárófödémét, amelyet a telek tulajdonosa független műszaki szakértői nyilatkozat mellett igazol.

Kérésemet az alábbiakkal indoklom:

Az Önkormányzat részéről a telek pályáztatása során a visszavásárlási jog lehetősége arra szolgál, hogy a sikeres pályázó ne spekulatív céllal vásároljon, hanem saját beruházás keretein belül mihamarabb beépítse a területet. Ennek megfelelően – az Önkormányzat érdekeit is teljes mértékben figyelembe véve – javasoljuk a visszavásárlási jog törlésének feltételekhez kötését. Ezek a feltételek garantálják, hogy a beruházás pénzügyi háttere biztosított (hitelszerződés) és a beruházó megkezdte a kivitelezést (készültséghez kötés).

Mindemellett szeretném kihangsúlyozni, hogy a visszavásárlási jog ilyen módon történő törlése nem újkeletű intézmény Józsefváros életében. Célcsoportunk korábban több telket is vásárolt sikeres pályázat útján, amelyek mind az Önkormányzat, mind a beruházó érdekeire figyelemmel kezelték a visszavásárlási jog kérdését.”

A Budapest VIII., Kisfaludy utca 25., Budapest VIII., Kisfaludy utca 23., Budapest VIII., Nap utca 7. szám alatti telkek értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés tartalmazta: Eladó köteles kiadni a visszavásárlási jog törlésére vonatkozó nyilatkozatot abban az esetben is, amennyiben az épület készültsége a legfelső pinceszint feletti födémét elérte, és a vevő az épület befejezését finanszírozó projekthitel szerződést köt és a szerződés eredeti példányát az eladónak bemutatja.

Fentiek szerint a visszavásárlási jog törlését kérik a hitelszerződés megkötéséhez.

Javasoljuk, hogy a 35600 helyrajzi számú, Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanra a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot megillető, 126363/1/2019/19.07.04. számon bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez történő hozzájárulás kiadásához, amennyiben a Vajdahunyad 9 Kft. a 35600 hrsz. telken megvalósuló beruházásban az épület kivitelezése elérte a 2. emelet zárófödémét, amelyet műszaki szakértői nyilatkozattal igazol.

II. A betervezés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a visszavásárlási jog gyakorlása tárgyában való döntés meghozatala. A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

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 IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

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.

Az Önkormányzatot megillető visszavásárlási jogot a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6:224 § írja elő.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: kérelem

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó visszavásárlási jog törléséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a 35600 helyrajzi számú, Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanra a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot megillető, 126363/1/2019/19.07.04. számon bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez, és a törléséről szóló nyilatkozat kiadásához amennyiben a Vajdahunyad 9 Kft a 35600 hrsz. telken megvalósuló beruházásban az épület kivitelezése elérte a 2. emelet zárófödémét, amelyet műszaki szakértői nyilatkozattal igazol.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti nyilatkozatot a szakértői nyilatkozat benyújtását követő 5 munkanapon belül a kérelmező részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: a műszaki szakértői nyilatkozat benyújtását követő 5 munkanap

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. június 7.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



Melléklet

LHE 05.20. 


dr. Görcsös Mónika



Feladó: Orbán Péter <
Küldve: csütörtök 2021. május 20 12:58
Címzett: 'dr. Görcsös Mónika'
Tárgy: FW: Vajdahunyd 9 Kft - visszavásárlási jog törlése kérelem

From: Orbán Péter [mailto:
Sent: Thursday, May 20, 2021 12:37 PM
To: 'igazgatosag@jgk.hu'
Cc: 'radaid@jozsefvaros.hu'; 'Szabó Balázs'; 'hudek@hudek.hu'
Subject: Vajdahunyd 9 Kft - visszavásárlási jog törlése kérelem

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	2021 MAJ 21
érkeztetési szám:	
iktatás dátuma:	2021 MAJ 21
iktatószám:	LHE/43-14/2021
ügyintéző	
melléklet	

M.I. 05.25. 

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ
Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Kovács Ottó igazgatóság elnök részére

Tárgy: Vajdahunyd u. 9. visszavásárlási jog

Tisztelt Kovács Ottó Úr!

Alulírott Szabó Balázs, mint a Vajdahunyd 9 Kft. ügyvezetője az alábbi kéréssel fordulok a Tisztelt Vagyongazdálkodási Igazgatósághoz:

Társaságunk a Corvin Sarok Kft. 2017. július 18-án adásvételi szerződést kötött az Önkormányzat tulajdonában lévő Vajdahunyd u. 9 szám alatti telekre vonatkozóan

2020.május 31-től szeretné megkezdeni a Vajdahunyd u. 9. szám alatt, egy 47 lakásos társasház kivitelezési munkáit. A beruházás megvalósításához cégünk projektfinanszírozási hitelt kíván igénybe venni, melyre vonatkozóan az OTP Bank elküldte számunkra finanszírozási ajánlatát.




Az ajánlat és a megkötendő hitelszerződés megfelelő forrást biztosít a beruházás megvalósításához. A hitel lehívásának feltétele, hogy az Önkormányzat - a hitel lehívásának napjáig - törölje a tulajdoni lapra 126363/1/2019/19.07.04 számon bejegyzett visszavásárlási jogát. Ennek megfelelően, kérem a tisztelt Igazgatóságot, hogy a tulajdoni lapról a

Visszavásárlási jog törléséhez hozzájárulni szíveskedjenek,

a következő feltételek mellett

- Vajdahunyd 9 Kft. a tulajdonában lévő 35600 hrsz számú telken megvalósuló beruházásra hitelszerződést köt és
- az épület kivitelezése elérte a 2. emelet zárófödémét, melyet a telek tulajdonosa, független műszaki szakértői nyilatkozat mellett igazol.

Kérésemet az alábbiakkal indoklom

Az Önkormányzat részéről, a telek pályáztatása során a visszavásárlási jog lehetősége arra szolgál, hogy a sikeres pályázó, ne spekulatív céllal vásároljon, hanem saját beruházás keretein belül mihamarabb beépítse a területet. Ennek megfelelően – az önkormányzat érdekeit is teljes mértékben figyelembe véve - javasoljuk a visszavásárlási jog törlésének feltételekhez kötését. Ezek a feltételek garantálják, hogy a beruházás pénzügyi háttere biztosított (hitelszerződés), és a beruházó megkezdte a kivitelezést. (készültséghez kötés)

Mindemellett szeretném kihangsúlyozni, hogy a visszavásárlási jog ilyen módon történő törlése, nem újkeletű intézmény Józsefváros életében. Célcsoportunk korábban is több telket vásárolt sikeres pályázat útján, melyek mind az önkormányzat, mind a beruházó érdekeire figyelemmel kezelték a visszavásárlási jog kérdését.

- **Kisfaludy u. 25 telek adásvétel**

Józsefvárosi Önkormányzat és a Danubius Ingatlan Rt. között

„10.6 Eladó (Józsefvárosi Önkormányzat) köteles kiadni a visszavásárlási jog törlésére vonatkozó nyilatkozatot, abban az esetben is, amennyiben az épület készültsége a legfelső pincszint feletti földémet elérte, és a vevő az építkezés befejezését finanszírozó projekthitel szerződést köt, és a szerződés eredeti példányát az eladónak bemutatja”

- **Kisfaludy u. 23 telek adásvétel**

Józsefvárosi Önkormányzat és a Práter 6 Befektető és Ingatlanfejlesztő Kft között

„7.3 Eladó (Józsefvárosi Önkormányzat) köteles kiadni a visszavásárlási jog törlésére vonatkozó nyilatkozatot, abban az esetben is, amennyiben az épület készültsége a legfelső pincszint feletti földémet elérte, és a vevő az építkezés befejezését finanszírozó projekthitel szerződést köt, és a szerződés eredeti példányát az eladónak bemutatja”

- **József u. 14 telek adásvétel**

Józsefvárosi Önkormányzat és Corvin Udvar Kft. között

A szerződés nem tartalmaz visszavásárlási jogra vonatkozó rendelkezést

- **Nap u. 7.**

Józsefvárosi Önkormányzat és a Práter 6 Befektető és Ingatlanfejlesztő Kft között

„7.3 Eladó (Józsefvárosi Önkormányzat) köteles kiadni a visszavásárlási jog törlésére vonatkozó nyilatkozatot, abban az esetben is, amennyiben az épület készültsége a legfelső pincszint feletti földémet elérte, és a vevő az építkezés befejezését finanszírozó projekthitel szerződést köt, és a szerződés eredeti példányát az eladónak bemutatja”

Ennek megfelelően kérem, hogy biztosítson lehetőséget arra, hogy finanszírozási ajánlatunkat bemutassuk és fenti kérésünket személyesen is egyeztethessük Önökkel.

Várom a személyes találkozásra vonatkozó javaslatukat, tisztelettel:

Szabó Balázs
Ügyvezető igazgató

2021. május 17.

2

Intézkedés
2021. MÁJ. 21.