

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

1. 13.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. március 23-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti ingatlanhoz
kapcsolódó késedelmi kötbér követeléssel kapcsolatos döntés meghozatalára**

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.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságának 348/2007. (IV. 17.) számú határozata szerint az Önkormányzat a MONTIR-COOP Építő, Ipari és Vendéglátó Kft.-vel (székhely: 1039 Budapest, Szamos utca 5/B., adószám: 10450389241, cégjegyzékszám: 01-09-072066) 2007. május 31. napján adásvételi szerződést (Szerződést) kötött a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti, 34967 helyrajzi számon nyilvántartott, 350 m² alapterületű udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan a felépítmények bontása és új épület építése feltételével. Az ingatlan vételára 26.000.000 Ft + 5.200.000 Ft ÁFA, összesen 31.200.000 Ft, amelyet vevőnek az alábbiak szerint kellett teljesíteni: a pályázat benyújtásakor 5.000.000 Ft-ot, a fennmaradó összeget az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül kellett megfizetnie.

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

- a szerződés keltétől számított egy éven belül megszerzi a jogerős bontási engedélyt, az eredeti épületet lebontja és megszerzi a jogerős építési engedélyt.
- a szerződés keltétől számított négy éven belül az ingatlant lakóépülettel beépíti és megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

Az ingatlan birtokba adására Eladó a teljes vételár megfizetését (2007. június 27. napját) követő 5 napon belül vállalt kötelezettséget. A vevő a vételár megfizetésével 91 napos késedelembe esett.

A szerződésszegés jogkövetkezményeit a felek az alábbiak szerint határozták meg:

a vevő a szerződés alapján keletkező fizetési késedelme esetére a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, egyéb teljesítési késedelme esetére a késedelem minden napjára 30.000 Ft/nap mértékű késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A MONTIR-COOP Kft. a jogerős bontási engedélyt 85 nap késedelemmel, a jogerős építési engedélyt 892 nap késedelemmel teljesítette.

A Képviselő-testület 152/2009. (IV. 22.) számú határozata értelmében a jogerős bontási engedély (késedelmes) megszerzése miatt esedékes 2.550.000 Ft kötbérvételést és a jogerős építési engedély késedelmes megszerzése miatt esedékes kötbérvételést az Önkormányzat abban az esetben érvényesíti, ha a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére az adásvételi szerződésben előírt határidőt (2011. május 31.) követően kerül sor.

Felek a szerződést 2011. szeptember 8. napján módosították, tekintettel arra a tényre, hogy az ingatlan beépítésére nem került sor, és ezáltal a MONTIR-COOP Kft-nek kötbér fizetési kötelezettsége áll fenn az Önkormányzattal szemben. A MONTIR-COOP Kft. a 2011. szeptember 8. napján aláírt megállapodásban vállalta, hogy az Önkormányzat részére megfizet 8.000.000 Ft-ot kötbér jogcímén, legkésőbb 2015. október 8. napjáig. Ezen módosított szerződésben a MONTIR-COOP Kft. vállalta továbbá, hogy legkésőbb 2015. október 8. napjáig megszerzi az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt.

A szerződés módosítás arról is rendelkezik, hogy amennyiben ezen határidőig a MONTIR-COOP Kft. nem szerzi meg a jogerős használatbavételi engedélyt, úgy az 5.380.000 Ft kötbért és annak kamatait meg kell fizetnie az Önkormányzat részére. A MONTIR-COOP Kft. 8.000.000 Ft-ot határidőre megfizette az Önkormányzatnak, azonban a használatbavételi engedélyt határidőre nem szerezte meg az ingatlanra vonatkozóan. Felek 2015. október 8. napját követően több egyeztetést tartottak a beépítésre és a kötbér fizetésre vonatkozóan, azonban ezek eredménytelenül zárultak. A megegyezés hiányára tekintettel az Önkormányzat kereseti követelést terjesztett elő a MONTIR-COOP Kft-vel szemben a Fővárosi Törvényszék előtt.

A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma 30.G.43.554/2016/12. szám alatt ítéletet hozott az ingatlan kötbér követelésével kapcsolatban, amelyben a bíróság az Önkormányzat követelését jogszerűnek találta, de 50 %-ra mérsékelte a kereseti kérelemben megjelölt kötbérvételést. A bíróság összesen 25.100.000 Ft tőke és annak 2013. december 13. napjától számított kamatai megfizetésére kötelezte a MONTIR-COOP Kft-t. Az ítélet ellen az Önkormányzat fellebbezést terjesztett elő, amelyben kérte, hogy ne mérsékeljék a kötbér összegét 50 %-kal. Az eljárás 13.Gf.40.394/2017. szám alatt volt folyamatban a Fővárosi Ítéltábla előtt, a másodfokú tárgyalás 2018. január 10. napjára volt kitűzve.

A per lezárására vonatkozóan az alperest képviselő dr. Gaal Szabolcs ügyvéd egyezségi ajánlatot küldött az Önkormányzat részére 2017. július 3. napján. Az ajánlat a tőkeösszeg egyösszegű, 2017. július 10. napjáig történő megfizetésére vonatkozott, míg a késedelmi kamatokat a MONTIR-COOP Kft. az ítéletben meghatározott kamatfizetési kötelezettség kezdő napjától 2017. december 15. napjáig terjedő időszakra kívánta megfizetni. Ezen összeg megfizetésén túl az alperesi cég az ingatlan beépítésére 4 év kötbérmentes moratóriumot kért az Önkormányzattól, 2021. június 30. napjáig. Vállalta, hogy amennyiben 2021. június 30. napjáig az alperesi cég az ingatlanra vonatkozóan nem szerzi meg a jogerős használatbavételi engedélyt, úgy vállalja, hogy megfizeti az ítélet szerinti kötbér összeget a 4 évre vonatkozóan, vagyis 21.900.000 Ft-ot. Amennyiben az alperesi cég értékesítené a 4 év alatt az ingatlant, úgy az értékesítésig fennálló időszakig fizetne az alperesi cég napi 15.000 Ft-os kötbér összeget, és egyúttal kérte, hogy az Önkormányzat harmadik személy részére történő ingatlan értékesítése esetén tekintsen el további kötbér fizetéstől. Egyezségi ajánlatában kérte továbbá, hogy az Önkormányzat az első fokú ítélet ellen benyújtott fellebbezését vonja vissza.

A MONTIR-COOP Kft. 2017. július 7. napján az első fokú ítéletben meghatározott 25.100.000 Ft tőkeösszeget az Önkormányzat számára átutalta.

Az első fokú ítélet több szempontból is kedvező volt az alábbiak miatt:

- az Önkormányzat az ingatlant több hónapos késéssel adta birtokba a vevő részére,
- az ingatlan vételára br. 31.200.000 Ft volt, tekintettel arra a tényre, hogy a telek mindössze 350 m², emiatt a bírósági gyakorlatban viszonylag ritka, hogy a

beépítetlenség elmaradása miatt, majdnem akkora összeget ítélnék meg kötbér címén, mint amennyi az ingatlan vételára volt (amennyiben a kamatkövetelésünkről nem mondunk le, akkor a követelés az ingatlan vételárát már meghaladja),

- az alperesi cég korábban már megfizett 8.000.000 Ft-ot kötbér jogcímén.

A Kisfalu Kft. javasolta az egyezségi ajánlat részben történő elfogadását az alábbi kiegészítésekkel:

- Az Önkormányzat a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.394/2017. szám alatti ügyében benyújtott fellebbezését visszavonja, amennyiben a Fővárosi Törvényszék 30.G.43.554/2016/12. számú ítéletében meghatározott késedelmi kamat a MONTIR-COOP Kft. részéről teljes egészében megfizetésre kerül.
- Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat 2017. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig az ingatlan beépítésére vonatkozóan kötbérmentes moratóriumot biztosít a MONTIR-COOP Kft. részére azzal, hogy amennyiben ezen időpontig nem szerzik meg a jogerős használatba vételi engedélyt, úgy a kötbérmentes időszakra is legkésőbb 2021. július 31. napjáig, napi 15.000,- Ft-tal számolva kötbért kötelesek fizetni az Önkormányzat részére, melynek összege 21.900.000 Ft. A MONTIR-COOP Kft. vállalja 2017. július 1. napjától napi 15.000 Ft megfizetését az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi vagy fennmaradási engedély megszerzéséig.
- Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. az ingatlant 2021. június 21. napjáig értékesíti harmadik személy gazdasági társaság részére, úgy köteles az Önkormányzat részére 21.900.000 Ft-ot megfizetni, vagy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az Önkormányzattal, és a harmadik személy gazdasági társasággal közösen megállapodni. Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. értékesíti az ingatlant harmadik személy gazdasági társaságnak, és az Önkormányzat részére megfizet 21.900.000 Ft-ot, úgy az Önkormányzatnak a MONTIR-COOP Kft. felé további követelése nem áll fenn.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 19. napján megtartott ülésén tárgyalta meg a Montir-Coop Kft. egyezségi ajánlatát és a 629/2017. (VII. 19.) számú határozata alapján a Bizottság úgy döntött, hogy

- Az Önkormányzat a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.394/2017. szám alatti ügyében benyújtott fellebbezését visszavonja, amennyiben a Fővárosi Törvényszék 30.G.43.554/2016/12. számú ítéletében meghatározott késedelmi kamat, a MONTIR-COOP Kft. részéről teljes egészében megfizetésre kerül.
- Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat 2017. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig az ingatlan beépítésére vonatkozóan kötbérmentes moratóriumot biztosít a MONTIR-COOP Kft. részére azzal, hogy amennyiben ezen időpontig nem szerzi meg a jogerős használatba vételi, vagy fennmaradási engedélyt, úgy a kötbérmentes időszakra is legkésőbb 2021. július 31. napjáig, napi 15.000 Ft-tal számolva kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére, amelynek összege 21.900.000 Ft. A MONTIR-COOP Kft. vállalja 2017. július 1. napjától napi 15.000 Ft megfizetését az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi vagy fennmaradási engedély megszerzéséig.
- Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. az ingatlant 2021. június 21. napjáig értékesíti harmadik személy gazdasági társaság részére, úgy köteles az Önkormányzat részére 21.900.000 Ft-ot megfizetni, vagy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az önkormányzattal, és a harmadik személy gazdasági társasággal közösen megállapodni. Amennyiben a MONTIR-COOP Kft. értékesíti az ingatlant harmadik személy gazdasági társaságnak, és az Önkormányzat részére megfizet 21.900.000 Ft-ot, úgy az Önkormányzatnak a MONTIR-COOP Kft. felé további követelése nem áll fenn.

Fentiek szerint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Montír-Coop Építőipari és Vendéglátó Kft között 2017. szeptember 21. napján megállapodás jött létre (előterjesztés 1. mellékleteként csatolva).

Tekintettel arra, hogy a Montír-Coop Kft. a használatbavételi engedélyt nem szerezte meg, irodánk 2021. július 7. napján felszólítást (előterjesztés 2. mellékleteként csatolva) küldött a Kft. részére, hogy a 21.900.000 Ft-ot fizessék meg, tekintettel arra, hogy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az Önkormányzattal és harmadik személy gazdasági társasággal nem állapodtak meg közösen.

Követelésünkre a Montír-Coop Kft képviselőjében dr. Gaal Szabolcs ügyvéd jelezte, hogy a kötbérkövetelést vitatják és alaptalannak tartják, tekintettel arra, hogy az ingatlant a Montír-Coop Kft. 2017. szeptember 21. napján értékesítette a KBC Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság részére. A KBC Hungary Kft. az adásvételi szerződésben vállalta, hogy legkésőbb 2021. július 21. napjáig az ingatlant beépíti és beszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt. Vevő kifejezetten tudomásul vette, hogy a beépítési kötelezettség fennáll, és ennek elmaradása esetén napi 15.000 Ft összegű kötbérfizetési kötelezettség is keletkezik. Továbbá elfogadta, hogy amennyiben a beépítési kötelezettséget nem teljesíti, úgy az Önkormányzat felé a fennálló napi 15.000 Ft kötbérfizetési kötelezettség, azaz mindösszesen 21.900.000 Ft megfizetési kötelezettség terheli. A szerződés – állításuk szerint – az Önkormányzat, illetve a Józsefvárosi Gazdálkodási Közponz Zrt. részére megküldésre került. Állításuk igazolására előadták a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jegyzőjének 2018. június 14. napján kelt, a Budapest VIII., Tolnai Lajos utca 38. szám alatti, 34967 hrsz. alatti ingatlan építési engedélyének jogutódlásra vonatkozó végzését, amely rögzíti, hogy az épület létesítésére kiadott jogerős építési engedélynek jogutódja a TLB-PLUSZ Kft. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa ugyanis a TLB-PLUSZ Kft.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. tájékoztatta a Montír-Coop Kft-t és dr. Gaal Szabolcs ügyvédet, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat nem értesült az ingatlan továbbértékesítéséről, ezért a követelését a Montír-Coop Kft-vel szemben kívánja érvényesíteni. Tájékoztatta továbbá, hogy a Polgármesteri Hivatal vezető jegyző által hatósági eljárásban kiadott végzés nem helyettesíti a tulajajdonos jognyilatkozatát, a végzés tartalmában nem tér és nem térhet ki az önkormányzati jogok gyakorlására. A jegyző, mint építési hatóság járt el az építési engedélyének jogutódlásra vonatkozó eljárásban, nem, mint tulajdonosi jogokat gyakorló önkormányzat. A tulajdonosi jogokat gyakorló önkormányzatot a polgármester vagy a képviselő-testület képviseli, nem az építés hatóságként eljáró jegyző, tehát az önkormányzat és a jegyző által vezetett Polgármesteri Hivatal külön-külön, két önálló jogi személy. A Montír-Coop Kft. semmilyen szerződéses viszonyban nem áll és állt a Polgármesteri Hivatal vezető, építéshatóságként eljáró jegyzővel, kizárólag az önkormányzattal áll polgári jogi jogviszonyban, így a a polgári jogviszonyból eredő kötelezettség e feleket terheli, azaz a Montír-Coop Kft.-t és az önkormányzatot.

Sem a Montír-Coop Kft., sem dr. Gaal Szabolcs nem tudta igazolni, hogy az adásvételről az Önkormányzatot bármilyen módon tájékoztatták.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. székhelyén megtartott közös megbeszélést követően a Montír-Coop Kft. képviselőjében eljáró dr. Gaal Szabolcs kérelmet nyújtott be, amelyben kérte, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a követelés KBC Hungary Kft részére történő kötbérátvállaláshoz, továbbá kérte a jelenlegi tulajdonos képviselőjében a kötbérfizetési határidő meghosszabbítását. A TLB-Plusz Kft tájékoztatása szerint az építkezés folyamatban van, az épület jelenleg emelt szintű, szerkezetkész állapotban van. Az önkormányzati közműépítések miatt 2020. április – 2020. november között 8 hónapra le volt zárva a Tolnai Lajos utca, és ezt követően további 8 hónapig le volt zárva a Tolnai Lajos utca – Népszínház utca kereszteződése. A lezárás miatt 13 hónapig lehetetlen volt az építkezés, mert a beton szállítására ez volt az egyetlen útvonal. Társaságuk részéről a „csúszás” nem számítható azonos

módon napra pontosan, mert bizonyos tevékenységek nem kezdődhettek meg, így ezen „csúszások” következményei hatványozottabban jelentkeztek és nagyobb késedelmet eredményeztek. Álláspontjuk szerint a lezárások a COVID miatti munkavégzési korlátozások a VIS MAIOR kategóriájába tartoznak.

A TLB-Plusz Kft, mint jelenlegi tulajdonos kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, melyben kérték az Önkormányzattól a teljesítési határidőt, pontosabban a beépítési és a használatbavételi engedély megszerzésére előírt határidők további 16 hónappal, 2022. december 31. napjáig történő meghosszabbítását.

Levelet küldtünk a megbízott ügyvédi irodának, hogy a döntéshozatalhoz szükség van a Montír-Coop Kft. és a KBC Hungary Kft. között megkötött adásvételi szerződésre, valamint egy tartozásátvállalási nyilatkozatra, mivel csak egy kérelmet nyújtott be a Montír-Coop Kft., azt a KBC Hungary Kft. részéről nem írta alá senki. A levelünkre az ügyvéd 2022. február 14. napján küldte meg az adásvételi szerződést.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogi képviselőjének javaslata és állásfoglalása (előterjesztés 4. számú mellékleteként csatolva) szerint az Önkormányzat kötbérvételének a jogalapja fennáll, ezért javasolja a peres eljárás megindítását.

Javasoljuk a Bizottságnak, hogy a MONTIR-COOP Kft. kérelmét ne fogadja el, és kérje fel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a per megindítására.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyogazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (IX:06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.9. pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyogazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a a polgári és közigazgatási, biztosítási-kártérítési ügyekben az Önkormányzat, mint fél bíróság, hatóság stb. előtti eljárásjogi részvételével összefüggésben az eljárás indítása, befejezése, vitele, a jogorvoslat, az egyezség tekintetében.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) a 20/A. § (4) bekezdése alapján az Önkormányzat követelésének megtérülése érdekében 20 millió Ft tőkeösszeget meg nem haladó esetekben köteles a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. peres vagy nem peres eljárást indítani.

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

Melléklet: 1. melléklet 2017.szeptember 21-én kelt megállapodás
 2. melléklet felszólító levél
 3. melléklet dr. Gaal Szabolcs ügyvéd levele a Montír-Coop Kft.
 képviselőjében
 4. melléklet JGK Zrt. jogi képviselőjének állásfoglalása



HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (III. 23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér követeléssel kapcsolatos döntés meghozataláról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

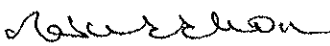
- 1.) a Budapest VIII., Tolnai Lajos utca 38. szám alatti, 34967 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Montir-Coop Építőipari és Vendéglátó Kft között 2017. szeptember 21. napján kelt megállapodásban foglaltakat jogi úton érvényesíti.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a peres eljárás megindítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2022. május 31.

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, 2022. március 16.

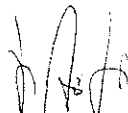

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

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. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Megállapodás

amely létrejött egyrészről a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Euross u. 63-67., adószám.: 15508009-2-42, képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt** (székhely: 1082 Budapest, Euross u. 63-67; adószám: 25292499-2-42; Cg.: 01-10-048457; képviseli: Bozsik István Péter),

valamint a **MONTIR-COOP Építőipari és Vendéglátó Kft** (székhely: 1039 Budapest, Szamos utca 5/B., adószám: 10450389-2-41; Cg.: 01-09-072066, képviseli: Fazekas Antal ügyvezető, született: Fazekas Antal, anyja neve: _____ lakcíme: _____

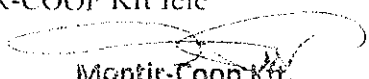
, között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás a **Budapest, VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti, 34967 hrsz-ú ingatlan** vonatkozásában indított és a Fővárosi Ítéltábla előtt 13. C/40.394/2017 szám alatti ügy lezárására vonatkozik.

1. Felek rögzítik, hogy a MONTIR-COOP Kft a Józsefvárosi Önkormányzat részére megfizette a Fővárosi Törvényszék 30.G.43.554/2016/12-es számú ítéletében meghatározott tőkeösszeget, valamint annak késedelmi kamatait. Ezen tényre tekintettel a Józsefvárosi Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf. 40.394/2017. szám alatt folyamatban lévő eljárásában a 2017. május 29. napján benyújtott fellebbezését visszavonja, és a fellebbezés visszavonását legkésőbb *2017. szeptember 30.* napjáig igazolja MONTIR-COOP Kft. részére.

2. A felek rögzítik, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 2017.07.19. napján megtartott ülésén hozzájárult ahhoz, hogy 2017. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig az ingatlan beépítésére vonatkozóan kötbérmentes moratóriumot biztosítson a MONTIR-COOP Kft részére azzal, hogy amennyiben ezen időpontig a MONTIR-COOP Kft nem szerzi meg a jogerős használatba vételi, vagy fennmaradási engedélyt, úgy a kötbérmentes időszakra is legkésőbb 2021. július 31. napjáig, napi 15.000,- Ft-tal számolva kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére, melynek teljes összege 21.900.000,- Ft. A MONTIR-COOP Kft a jelen megállapodás aláírásával vállalja, hogy 2017. július 1. napjától napi 15.000,- Ft megfizetését az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi vagy fennmaradási engedély megszerzéséig, amennyiben ezen engedélyek megszerzése 2021.06.30. napjáig nem történnek meg. *Felek rögzítik, hogy amennyiben MONTIR-COOP Kft. a beépítési kötelezettséget 2021. június 30. napjáig teljesíti, úgy semmilyen kötbérfizetési kötelezettsége nem áll fenn.*

3. A felek rögzítik azt is, hogy amennyiben a MONTIR-COOP Kft az 1. pontban rögzített ingatlant 2021. június 21. napjáig harmadik személy gazdasági társaság részére értékesíti, úgy a MONTIR-COOP Kft köteles az Önkormányzat részére 21.900.000,- Ft-ot megfizetni, vagy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az Önkormányzattal és a harmadik személy gazdasági társasággal közösen megállapodni. Amennyiben a MONTIR-COOP Kft értékesíti az ingatlant harmadik személy gazdasági társaságnak, és az Önkormányzat részére megfizet 21.900.000,- Ft-ot, úgy az Önkormányzatnak a MONTIR-COOP Kft felé további követelése kötbér jogcímen nem áll fenn.

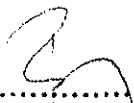

Montir-Coop Kft.

1039 Budapest, Szamos u. 5/b.
Adószám: 10450389-2-41



4. A felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2017. szeptember 21.

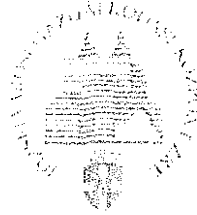


.....
Józsefvárosi Önkormányzat
képvisletében:
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
képviseli: **Bozsik István Péter**
Vagyongazdálkodási Igazgató



.....
MONTIR-COOP Kft
képviseli: **Fazekas Antal**
ügyvezető
Montir-Coop Kft.
1039 Budapest, Szamos u. 5/b.
Adószám: 10450389-2-41





2. sz. melléklet



VÁLLALKOZÁSOK ÉS ÉRTÉKPAPÍROK

Montír-Coop Kft.
Fazekas Antal
ügyvezető
részére

Üisz.: LHÉ-437/4/2021.
Előzmény üisz.: / /2020.
Üint.: Mezei Irén
Telefonszám: 216-6961/206
Tárgy: kötbér

Budapest
Szamos utca 5/B
1039

Tisztelt Fazekas Antal!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Montír-Coop Építőipari és Vendéglátó Kft. 2017. szeptember 21. napján megállapodást kötöttek a Budapest VIII., Tolnai Lajos utca 38. szám alatti telek ingatlan vonatkozásában.

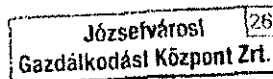
A megállapodás 3.) pontja alapján felszólítjuk a Montír-Coop Kft-t, hogy 21.900.000 Ft-ot fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzat számára, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-15508009-08800000** sz. bankszámlájára átutalás útján tekintettel arra, hogy a beépítésre és a kötbérre vonatkozóan az Önkormányzattal és a harmadik személy gazdasági társasággal nem állapodtak meg közösen.

Tájékoztatjuk, hogy a használatbavételi engedélyt a mai napig nem szerezték meg.

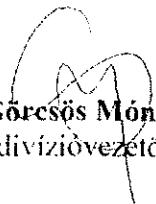
Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy amennyiben a fenti összeget a jelen levelünk átvételétől számított **8 napon belül** nem egyenlítik ki, úgy peres eljárást fogunk kezdeményezni a Montír-Coop Kft-vel szemben, melynek költségei is Önöket fogják terhelni.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2021. július 7.



Tisztelettel:


dr. Görösös Mónika
divízióvezető


Mezei Irén
referens

LHÉ-437/2021.

3. sz. melléklet

dr. Görcsös Mónika

10.11.



JGK-0000258771

Feladó: Dr. Gaal Szabolcs <dr.gaal.szabolcs@gszugyved.hu>
Küldve: hétfő 2021. október 11 13:57
Címzett: gorcsosm@jgk.hu
Tárgy: TOLNAI UTCA KÖTBÉR ÜGY
Mellékletek: Jogutódlás.pdf; Montir_KBC_tartozasatvallalas.pdf; Kerelem_VISMAIOR.pdf

Fontosság: Sürgős

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

dr. Görcsös Mónika

divízióvezető részére

Üisz: LHÉ-437/1/2021

Üint: Mezei Irén

Tisztelt Igazgatóság!

Ügyfelem a Montír-Coop Kft. képviseletében a Budapest VIII. kerület Tolnai Lajos u. 38. szám alatti telek vonatkozásában fennálló kötbérfelvetésükkel kapcsolatos egyeztetésünkre tekintettel küldöm a Montír-Coop Kft. kérelmét, hogy a KBC Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6500 Baja, Keszeg utca 7/B.; cg.: 03-09-127373; adószám: 24865171-2-03; statisztikai azonosító: 24865171-6810-113-03, képviseli: Kőrösi Balázs, ügyvezető) vevővel kötött adásvételi szerződés alapján járuljanak hozzá a kötbérvállaláshoz.

Küldöm továbbá a KBC Hungary Kft. jogutódlását igazoló építési engedélyt, és a jelenlegi tulajdonos és építtető kérelmét a kötbérfizetési határidő meghosszabbítása érdekében.

Amennyiben bármilyen további iratra lenne szükségük, úgy jelezzék részemre, és beszerzem azokat.

Az egyszerűbb kommunikáció érdekében jelen kérelmemet e-mail útján küldöm meg.

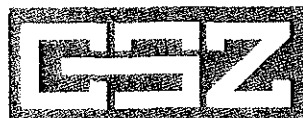
Kérem, hogy lehetőség szerint tájékoztassanak a kérelmet elbíráló bizottság ülésének időpontjáról.

Budapest, 2021. október 11.

Tisztelettel:

Montír-Coop Kft.
képviseletén dr. Gaal Szabolcs Ügyvédi Iroda
dr. Gaal Szabolcs
ügyvéd

dr. Gaal Szabolcs
ügyvéd
DR. GAAL SZABOLCS



ÜGYVÉDI IRODA

1015 Budapest, Batthyány utca 4. III/1.

Tel: 06-1/354-1585

Irodai mobil: 06-30/816-0676

Fax: 06-1/354-1584

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Bekezdési dátum	Bekezdési szám
2021. OKT. 12	LHÉ/437/1/2021
Ügy tárgya	
Megoldás	

A fenti üzenet és annak valamennyi melléklete bizalmas információt tartalmaz, emiatt az védettnek minősül.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201800035666
Iratazonosító: IR-000229467/2018
Iktatószám: 08-320/2/2018
Ügyintéző: Geszler Szilvia
Elérhetősége: +3614592228, geszlersz@jozsefvaros.hu

Tárgy: Budapest VIII. Tolnai Lajos utca 38. sz. 34967 hrsz. alatti ingatlan építési engedélyének jogutódlási eljárása

V É G Z É S

Tudomásul veszem, hogy a Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos utca 38. sz. 34967 hrsz. ingatlanon 19 lakásos lakóépület létesítésére kiadott 08-151/4/2010 (05.20) sz. jogerős építési engedélynek és az épületben 1 db személyfelvonó létesítésére kiadott 08-865/7/2010 (06.25) sz. jogerős építési engedély jogutódja a TLB-PLUSZ Kft. (1174 Budapest, Erdő utca 27., cégjegyzékszám: 01 09 324674, ügyvezetők: Kőrösi Balázs, Hári Péter Antal)

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek hely nincs; az csak az ügyben hozott határozat vagy az eljárás megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

INDOKOLÁS

A Montír-Coop Kft. (1039 Budapest, Szamos u. 5/B.) mint építető részére a 08-151/4/2010 (05.20) sz. jogerős határozatommal építési engedélyt adtam a Budapest, VIII. kerület, Tolnai L. u. 38. sz., 34967 hrsz. alatti ingatlanon 19 lakásos lakóház építésére és a 08-865/7/2010 (06.25) sz. jogerős határozatommal engedélyt adtam az épületben található 1 db személyfelvonó létesítésére.

A 08-865/7/2010 (06.25) sz. jogerős határozatom rendelkezése szerint a személyfelvonó létesítésére vonatkozó engedély a 08-151/4/2010 (05.20) sz. jogerős határozatommal együtt érvényes.

Az építési engedélyk érvényét az építető kérelmére a 08-77/7/2013 (04.10) sz. jogerős határozatommal és azt követően a 08-387/19/2014 (09.03) sz. jogerős határozatommal 2014. november 10-ig meghosszabbítottam.

A 08-550/4/2017 (10.19) sz. végzésemben tudomásul vettem, hogy a Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos u. 38. (34967 hrsz.) sz. alatti ingatlanon 19 lakásos lakóépület létesítésére kiadott 08-151/4/2010 (05.20) sz. jogerős építési engedélynek és az épületben 1 db személyfelvonó létesítésére

kiadott 08-865/7/2010 (06.25) sz. jogerős építési engedély jogutódja a KBC Hungary Kft. (6500 Baja, Keszeg utca 7. B. ép., cégjegyzékszám: 03 09 127373, ügyvezető: Körösi Balázs)

2018. június 8-án ... mint a TLB-PLUSZ Kft. meghatalmazottja ÉTDR felületen benyújtotta jogutódlás tudomasurveteli kérelmét.

A kérelemhez csatolta a KBC Hungary Kft. és a TLB-PLUSZ Kft. 2018. május 8-án kötött ingatlan csereszerződését, a TLB-PLUSZ Kft. meghatalmazást, eljárás illeték befizetéséről szóló átutalási bizonylatot.

Az eljárás 2018. június 9. napján indult.

Az ingatlan – a tulajdoni lap tanúsága szerint – KBC Hungary Kft. tulajdonában van.

Az Elektronikus Építési Napló Adminisztrációs Rendszerben (e-napló) nyilvántartott 2014/2540/50 számú építési naplóval igazoltan a kivitelezést megkezdték 2014. október 7-én.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 43.§ (7) c) pontja értelmében mellőztem a függő hatályú döntés meghozatalát.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásról és ellenőrzésről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI.8) Korm. rendelet 53§ (1) bekezdése értelmében a jogutódlást tudomásul veszem.

Felhívom a Jogutódot, hogy a jogerős építési engedély és a hatályos jogszabályok alapján az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmas állapotban kell lennie a kivitelezés megkezdésétől számított 5 éven belül (2019.10.07.). A jelenleg hatályos jogszabályok alapján az építési engedély hatálya tovább nem hosszabbítható.

Tájékoztatatom a Jogutódot, hogy 2017. december 31. és 2020. december 31. között az előzőeknél szigorúbb követelményeknek megfelelő energiaigényű; 2020. december 31-ét követően pedig az épületet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületet lehet csak használatba venni.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. Melléklet XV. fejezet 13. pontjában előírt illetéket a Kérelmező átutalással leróta.

Fellebbezési lehetőséget az Ákr. 116.§ (1) bekezdés alapján zártam ki.



Eltekességemet az Ákr. 16. § (1) a) pontja, hatáskörömet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 1.§. (1) bekezdése állapította meg.

Budapest, 2018. június 14.

Danada-Rimán Edina jegyző
nevében és megbízásából:

Bedő Klára
fődavezető

Értesülnek:

1. TLB-PLUSZ Kft. - kérelmező 1174 Budapest, Erdő utca 27.
2. KBC Hungary Kft. - tulajdonos 6500 Baja Keszeg u. 7/b.
3. - meghatalmazott ETDR felületen
4. BFKH V. V. Kerületi Hivatala - Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Építésfelügyeleti Osztály
ETDR felületen

KÉRLELEM

Alulírott

MONTR-COOP Érték Ipari és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1039 Budapesti, Szamos utca 5/B, cg: 01-09-072016, adószám: 10450389-2-1), statisztikai azonosító: 10450389-6810-113-01, képviselt: Furekas Anita, ügyvezető)

Figyelemmel a **KBC Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 6500 Baja, Keszeg utca 7/B, cg: 03-09-127823, adószám: 2486517-2-03, statisztikai azonosító: 2486517)-6810-113-03, képviselt: Kőrösi Balázs, ügyvezető, mint vevővel a Budapest, VIII. kerület 34967 hrsz. u. természetben – az ingatlan-nyilvántartás szerint – a 1093 Budapest, Tolnai Lajos utca 38. szám alatti 330 nm nagyságú kivált beépítetlen terület megjelölésű ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződésre a következő kérelmet terjesztem elő:

A **KBC Hungary Kft.** a felek között létrejött adásvételi szerződésben foglaltak szerinti teljes körűen átvállalta a **Montr-Coop Kft.** és a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (képviseletében eljár: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) között 2017. szeptember 8. napján kötött megállapodás szerinti, beépítési kötelezettséget, és a Budapest, VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felé fennálló beépítési kötelezettség elmaradása esetén beálló napi 15.000,- Ft összegű kötbérszítetési kötelezettséget, azaz, hogy a kötbér maximális összege mindösszesen 21.900.000,- Ft.

Kérem a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat hozzájárulását a tartós átvállaláshoz.

Jelen okirat rögzítetlen került előírásra és ennek megfelelően teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül.

Budapest, 2021. október 8.

MONTR-COOP Kft. (székhely: 1039 Budapesti, Szamos utca 5/B, Anita, ügyvezető)

[Handwritten signature]
14

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság
dr. Görcsös Mónika
divízióvezető részére
Üisz: LHE-437/1/2021
Üint: Mezei Irén

Tisztelt Igazgatóság!

A TLB-PLUSZ Kft. (1174 Budapest, Erdő u. 27., Adószám: 25993750-2-42, cgj.sz.: 01-09-324674) képviseletében, figyelemmel a Montír-Coop Kft.-vel történt egyeztetésre a következő kérelemmel fordulok Önökhöz a Budapest VIII. kerület Tolnai Lajos u. 38. szám alatti telek vonatkozásában fennálló kötbérvonattal kapcsolatban.

A tárgyi helyszínen az építkezés folyamatban van, és az épület jelenleg emelt szintű szerkezetkész állapotban áll.

Ahogy az – tudomásom szerint – az Önökkel történt egyeztetésen a Montír-Coop Kft. részéről elhangzott az Önkormányzati közműépítés miatt 2020. április – 2020. november között 8 hónapra le volt zárva a Tolnai Lajos utca, és ezt követően még közel 5 hónapig le volt zárva a Tolnai Lajos utca – Népszínház utca kereszteződése. A lezárás 13 hónapot jelentett, ameddig a munkavégzés lehetetlen volt, mert a beton szállítására ez volt az egyetlen útvonal.

Emiatt a Társaságunk részéről a leírak miatti „csúszás” nem számítható azonos módon napra pontosan, mert bizonyos tevékenységek nem kezdődhettek meg, így ezen „csúszások” következményei hatványozottabban jelentkeztek, és nagyobb késedelmet eredményeztek.

Egy példával illusztrálva a következőkről van szó:

Társaságunk a betont megrendelte, de a betonozás a lezárások miatt nem kezdődhetett meg. A kezdés napja bizonytalanná vált.

A kivitelező és a beszállítók a kieső időben más munkákat is vállaltak. Amikor a lezárások megszűntek őket újra értesíteni kellett, hogy megkezdhetik a munkát. Ekkor a már közben elvállalt munkákat befejezték és csak ezt követően teljesítették a korábbi munkákat. Ez az értesítéshez képest a jelenlegi építőipari viszonyok között 5-8 hónapot is jelentett, azaz a gyakorlatban a 13 hónapos lezárás 18-21 hónapos csúszást is eredményezett.

Álláspontunk szerint a lezárások a COVID miatti munkavégzési korlátozások (emberek megbetegedése, karanténok stb.) a VJS MAIOR kategóriájába tartoznak.

Álláspontunk szerint a 2021. június 30.-i teljesítési határidő nem tekinthető tényleges teljesítési határidőnek, mert a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

E szabályból következik, hogy Társaságunk nem eshetett késedelembé.



AK

A Ptk. vis maior helyzetre vonatkozó jogszabályi háttere szerint a feleket nem terheli a szerződésben szabályozott teljesítési határidő késedelme és jogkövetkezményei

Társaságunk az építkezést mindenképpen be kívánja fejezni, és teljesíteni kívánja a vállalt kötelezettségeit.

A Ptk. alapján a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést.

Véleményünk szerint jelen helyzetben figyelembe kell venni a Ptk. alapelveit, amely szerint a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

Társaságunk a kezdetektől fogva minden eszközzel törekszik a szerződés teljesítésére, és a jogviszony fenntartására, azonban ehhez szükséges az Önkormányzat együttműködése is.

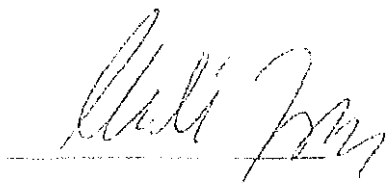
Célunk a további kölcsönös együttműködés fenntartása és a jogi vita elkerülése. Levelünkben megfogalmazott tényekkel rá kívánunk mutatni, hogy a szerződés teljesítésével összefüggésben az Önök részéről is adódtak olyan problémák, amelyek orvoslására sort kellene keríteni, és a feleknek a kölcsönös megelégedettség alapuló együttműködést fenn kellene tartania. Véleményünk szerint erre Társaságunk ajánlata alkalmas lenne.

A fentiek alapján kérem, a Tisztelt Önkormányzattól a teljesítési határidőt, pontosabban a beépítési és a használatbavételi engedély megszerzésére előírt határidők további 16 hónappal 2022. december 31. napjáig történő meghosszabbítását.


Együttműködésükben, és a kölcsönös jó kapcsolat fenntartásában bízva, várom mielőbbi válaszukat.

Budapest, 2021. október 6.

Tisztelettel:



TLB-PLUSZ Kft.
Hári György
ügyvezető



TLB-PLUSZ Kft.
Láng Sándor
ügyvezető

2021.10.06.
100/2021/10/06
10

4. sz. melléklet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Budapest

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **dr. Lóránth József, ügyvéd** az alábbi nyilatkozatot teszem a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 38.** szám alatti ingatlan kötbérvetelésével kapcsolatban:

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az Önkormányzat kötbérvetelésének a jogalapja fennáll.

A kötbérvetelés megszerzése vonatkozásában, amennyiben az peresítésre kerül, a bíróság fog dönteni. A bíróság önmagában is mérsékelheti a kötbérösszeget és elfogadhat, olyan időszakokat is, melyre az Önkormányzatot nem illeti meg kötbér, de ezt jogerős ítéletnek kell kimondania.

Az Önkormányzat nem tudott megegyezni peren kívül a Montír-Coop Kft-vel.

A fent leírtakra tekintettel és figyelemmel a kötbérvetelés közpénz jellegére javaslom a peres eljárás megindítását.

Budapest, 2022. február 23.

Tisztelettel:



dr. Lóránth József, ügyvéd



