

ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2022. április 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő hosszabbítással kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: kérelem

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület 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 6.1.a) pontja alapján a Corvin Sarok Kft. vállalta az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedély, a 6.1.b) pontja alapján a jogerős építési engedély megszerzésétől számított két éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.

Az építési engedély a telekre 2020. április 17. napján emelkedett jogerőre.

2019. évben telekalakításra került sor, amelynek során a 35600 és 35601 hrsz. telkek egyesítésével 1.115 m² alapterületű telek került bejegyzésre, amelynek tulajdonosa 5.570/11.150 tulajdoni hányad arányban a Vajdahunyad 9 Kft, 5580/11150 tulajdoni hányad arányban a Corvin Sarok Kft.

Az építési engedély az egyesített telekre 2020. április 17. napján emelkedett jogerőre, így 60 napot meghaladó késedelembe estek.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és az építési engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel irodánk felszólította a Corvin Sarok Kft-t, hogy 15.000.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. február 24. napjától 2020. április 17. napjáig számított 52 napra vonatkozóan 1.560.000,- Ft kötbért, összesen: **16.560.000,- Ft-ot** fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzat számára.

A használatba vételi engedély megszerzésének határideje: 2022. április 17.

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 ügyvezető) 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 ügyvezető) a 1082 Budapest Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlan (35600 hrsz.) 5.580/11.150-ed tulajdoni hányadát, amely

tulajdoni hányadot az Önkormányzat visszavásárlási joga terhelt, és kérte a Földhivatalt a tulajdonosváltás bejegyzésére.

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 képviselőjében Szabó Balázs ügyvezető kérte fel a polgármestert 2021. január 11-én érkezett kérelmében, tekintettel arra, hogy a tulajdonosváltás a visszavásárlási jog fennállását nem érinti.

Pikó András polgármester a 63/2021. (II.11.) számú polgármesteri döntéssel az alábbi döntést hozta:

1.) a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Corvin Sarok Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezető) és a Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezető) között 2020. november 19. napján kelt adásvételi szerződés alapján hozzájárul, hogy a Vajdahunyad 9 Kft. az ingatlan 5.580/11.150 tulajdoni hányadát megszerezze, az ahhoz kapcsolódó visszavásárlási joggal nem kíván élni, amennyiben a Vajdahunyad 9 Kft., a Corvin Sarok Kft. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött adásvételi szerződésben foglalt

- beépítési kötelezettséget
- kötbér fizetési kötelezettséget vállalja,
- továbbá kiváltja a Corvin Sarok Kft. által nyújtott bankgaranciát a Corvin Sarok Kft. által nyújtott bankgarancia igazolásban foglaltaknak megfelelő tartalommal,
- a visszavásárlási jogot az Önkormányzat 2022. április 17. napjáig fenntartja, annak törlesztéséhez nem járulok hozzá.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja feltételek teljesülése esetén a visszavásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kérelmező részére történő kiadására.

2021. február 16. napján kelt levélben az Elidegenítési iroda tájékoztatta a Corvin Sarok Kft-t fenti döntésről.

A Corvin Sarok Kft. képviselőjében Szabó Balázs ügyvezető 2021. február 16. napján kelt válaszlevelében kötbérigényt mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta és a teljesítésre vonatkozó felszólítást visszautasította és kérte a GF-55-03118/17 sz. bankgarancia eredeti példányának megküldését.

Tekintettel arra, hogy a Corvin Sarok Kft. kifogásai nem jogosak, javasoltuk a késedelmi kötbér teljesítési jogcímén a Duna Takarékbank Zrt. által kiadott GF-55-003118/17. számú garancia nyilatkozat lehívását.

Pikó András polgármester a 122/2021. (III.11.) számú veszélyhelyzeti döntés 1.) pontjában úgy döntött, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, a Corvin Sarok Kft. mint vevő között a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. július 18. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult késedelmi kötbér teljesítése jogcímén a Duna Takarékbank Zrt. GT-55-003118/17 számú 15.000.000 Ft összegű bankgarancia (Garancia Nyilatkozat) lehívására.

Az 1.560.000,- Ft késedelmi kötbért a Corvin Sarok Kft. megfizette, a bankgarancia rendelkezésünkre áll.

2021. május 20. napján Szabó Balázs ügyvezető a Vajdahunyad 9 Kft. képviselőjében 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.

Pikó András polgármester a 349/2021. számú 2021. június 14. napján meghozott döntésében megadta a hozzájárulását az Önkormányzat visszavásárlási jogának a törléséhez, amely alapján a Földhivatal 2021. december 13. napján kelt, 198648/1/2021. ügyiratszámú határozatával a visszavásárlási jogot törölte.

A Vajdahunyad 9 Kft. képviselőjében Hudek Csaba ügyvezető 2022. március 3. napján kelt levelében az alábbi kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

„Az Önkormányzat az épülő társasház kötbérmentes használatbavételi engedély megszerzésének időpontját 2022. április hónapban határozta meg. Társaságunk azzal a kéréssel fordul a tisztelt Önkormányzat felé, hogy a késedelmi kötbér határidejét 12 hónappal meghosszabbítani szíveskedjen.”

Kérését a COVID miatt kialakult válsággal és a jelenlegi piaci, gazdasági körülményekkel indokolta.

Tekintettel arra, hogy a kérelem jogi hivatkozást, konkrétumot nem tartalmaz, kizárólag méltányossági kérelemnek tekinthető, amelyre tekintettel nem javasoljuk a használatbavételi engedély határidejének 12 hónappal történő meghosszabbítását. A JGK Zrt. jogi képviselőjének állásfoglalása megegyezik a fent leírtakkal.

II. A betérjesztés indoka

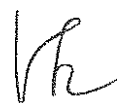
A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bankgarancia lehívása késedelmi kötbér teljesítés jogcímen. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. 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 Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 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/2022. (IV. 25.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő hosszabbítással kapcsolatos döntésről

A verzió

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **nem engedélyezi** a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlanra Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Corvin Sarok Kft között 2017. július 18. napján megkötött, és a Corvin Sarok Kft. és a Vajdahunyad 9 Kft. között 2020. november 19. napján kelt adásvételi szerződés alapján a használatbavételi engedély határidejének 12 hónappal történő meghosszabbítását;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére és a bankgarancia lehívására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 2022. május 31.

B verzió

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **engedélyezi** a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlanra Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Corvin Sarok Kft között 2017. július 18. napján megkötött, és a Corvin Sarok Kft és a Vajdahunyad 9 Kft között 2020. november 19. napján megkötött adásvételi szerződés alapján a használatbavételi engedély határidejének meghosszabbítását 2023. április 17. napjáig;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.


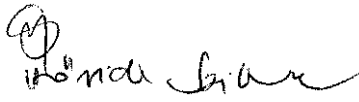


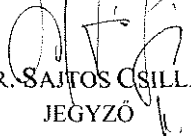
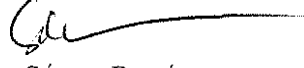
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 2022. május 31.



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. április 12.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DR. SAJTÓ CSILLA JEGYZŐ	 SÁTYL BALÁZS A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



CORVIN SAROK KFT
1083 Budapest, Práter u. 6-8.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
1082 Budapest, Baross u. 63-67

Rádai Dániel Alpolgármester részére
Ügyintéző: dr. Görcsös Mónika

Tárgy: Vajdahunyad u. 9. – használatbavételi eljárás kötbér

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Társaságunk a Corvin Udvar Kft. (mint a Vajdahunyad 9 Kft. 100%-os tulajdonosa) adásvételi szerződést kötött a Józsefvárosi Önkormányzattal a Vajdahunyad 9. szám alatti építési telekre 2017. július 18-án.

Az önkormányzat LHÉ/73 18/2021 ügyiratszámú levelében megfogalmazottak alapján a Vajdahunyad 9. szám alatt épülő társasház kötbér mentes használatbavételi engedély megszerzésének időpontját 2022 április hónapban határozta meg.

7.1.2. Késedelmi kötbér

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

A késedelmi kötbér mértéke:

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

Telek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérgénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft nap

Társaságunk azzal a kéréssel fordul a Tisztelt Önkormányzat felé, hogy a késedelmi kötbér határidejét 12 hónappal meghosszabbítani szíveskedjen.

Kérésemet az alábbiakkal indoklom:

Az elmúlt években zajló korona vírus járvány minden vállalkozó életét megnehezítette. A kijárási tilalmak, a beszállító üzemek leállása, az alapanyagok beszerzésének ellehetetlenülése jellemezte az elmúlt éveket. Ez alól az építőipar se jelentett kivételt, sőt ezt az iparágat különösen sújtotta a COVID miatt kialakult válság.

Sajnos ezen hatások alól a Vajdahunyad utcai beruházásunk sem tudott mentesülni. Ennek ellenére a kivitelezési munkák – ha korábban lassabb ütemben is – de jelenleg is zajlanak. Mind

a kivitelezők, mind az alvállalkozók, mind a beszállítók mindent megtesznek, hogy az épület mihamarabb átadásra kerüljön.

Jelenleg a szerkezet elkészült, és a lakások belső munkái zajlanak.

Kérem, hogy a korábbi járványügyi helyzetre és a jelenlegi piaci, gazdasági körülményekre tekintettel, a késedelmi kötbér határidejét 12 hónappal meghosszabbítani szíveskedjenek.

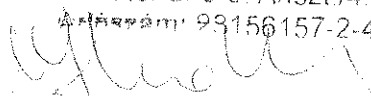
Budapest, 2022. március 3.

Tisztelettel: **Vajdahunyad 9 Kft.**

1083 Budapest,

Práter u. 6-8. A/fszt./4.

Telefon: 93156157-2-42



Hüdek Csaba

ügyvezető

Vh