

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1. 3.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2023. január 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti ingatlan beépítési kötelezettségére vonatkozó határidő átütemezésére, új megállapodás megkötésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: adásvételi szerződés
2. számú melléklet: kérelem
3. számú melléklet: tulajdoni lap
4. számú melléklet: megállapodás tervezet

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 44/2019. (II. 21.) számú határozatával pályázatot írt ki a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti, 35576/1 hrsz.-ú felépítményes ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére. A pályázat eredményét a Képviselő-testület a 76/2019. (IV. 30.) számú határozatával állapította meg.

A pályázat eredményeként az Önkormányzat, mint eladó és a Cordia Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., a befektetési alap lajstromszáma: 1221-08; ISIN kód: HU0000704390; statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42), mint vevő (továbbiakban: Vevő) között 2019. május 27. napján adásvételi szerződés jött létre (továbbiakban: Adásvételi szerződés) a 35576/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan, beépítési kötelezettséggel. Az ingatlan vételára 523.197.000,- Ft volt.

Az Adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján vevő vállalta, hogy a telek birtokbaadásától számított 2 éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedélyt szerez.

Az Adásvételi szerződés 6.1.b) pontja alapján vevő vállalta, hogy a telek birtokbaadásától számított 5 éven belül a jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

A beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetére járó kötbér kikötéséről az Adásvételi szerződés 7.1.2 pontja rendelkezik az alábbiak szerint:

- a végleges (jogerős) építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft;

- a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.

Az összesen 22.500.000,- Ft összegű kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó biztosítékot vevő bankgarancia nyújtásáról, vagy közjegyzői letétéről szóló igazolás átadásával teljesíthette. Vevő a kötelezettséget 2 db bankgarancia igazolással teljesítette.

Az építési engedély megszerzése tekintetében a bankgarancia hatálya 2021. szeptember 30. napjáig szólt, míg a használati engedély megszerzése tekintetében 2024. szeptember 30. napjáig történik a garancia vállalás.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén fenti összegek időarányosan értendők. Felek rögzítették, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér teljesítésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Az ingatlan vevő részére történő birtokba adására 2019. július 30. napján került sor.

A jogerős építési engedély megszerzésének határideje így 2021. július 29. napja volt, míg a jogerős használatba vételi engedély megszerzésének határideje 2024. július 29. napja.

Budapest Főváros Kormányhivatala 2021. március 2. napján kelt tájékoztatása szerint a jogerős építési engedélyt a Vevő határidőben megszerezte, így a fizetési garancia lehívására nem került sor. A Cordia Ingatlanbefektetési Alap eladó, és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap ((MNB nyilvántartási alszáma: 1221-26-21, statisztikai számjele: 19154822-6810-915-01, adószáma: 19154822-2-42, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó 43-45. VI. emelet, cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma 13052502-2-42, képviseli: Pallos Noémi igazgatóság elnöke) vevő, 2022. október 20. napján kelt levelében tájékoztatta az Önkormányzatot az ingatlan harmadik fél részére történő értékesítéséről, valamint kérték az Önkormányzat hozzájárulását a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló megállapodás átruházásához. A gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásával kapcsolatos kérelem nem tárgya jelen előterjesztésnek, azt a jelenlegi ügyvel kapcsolatos döntés meghozatalát követően és annak függvényében a Kerületgazdálkodási Ügyosztály terjeszti a döntéshozó elé. A megkeresést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztálya illetékességből – az adásvételi ügylet miatt – továbbította a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére.

A már hivatkozott adásvételi szerződés 3.3. pontjában foglaltak szerint a tárgyi ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez az eladó Önkormányzat hozzájárulása szükséges. A beépítési kötelezettség, és a nem teljesítés esetére vonatkozó mellékkötelezettségek átvállalására vonatkozó megállapodás-tervezet a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalappal egyeztetésre került, aki a fizetési garancia érdekében a finanszírozó bankkal a megállapodás tartalmát egyeztette.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a beépítési kötelezettségre vonatkozó megállapodás CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalappal történő megkötéséhez, az alábbi feltételek mellett.

Felek

- a beépítési kötelezettség határideje tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:
 - a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalappal a tárgyi ingatlan birtokátruházásától (2019. július 29.) számított 5 éven belül, legkésőbb 2024. július 29. napjáig végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.
- az beépítési határidő késedelmes teljesítésére alábbiakban állapodnak meg:

- a.) A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.
- b.) A 60 napnál kevesebb késedelem esetén a kötbér összege időarányosan kerül kiszámításra. Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap összegű kötbér teljesítésére köteles a szerződés szerű teljesítés időpontjáig.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a beépítési kötelezettség vállalásának biztosítása a használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő átütemezésére vonatkozó megállapodás megkötésével. Az adásvételi szerződés tartalmazza, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítése esetén az eladó hozzájárulása szükséges, ami a jelen előterjesztés alapján meghozatalra kerülő döntéssel kerül teljesítésre.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerve i Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1.1.1. pontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről ide nem értve a polgármesteri és a kizárólagos képviselő-testületi hatáskört.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap tárgyi kérelmében foglaltakkal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának/2023. (I. 16.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti ingatlan beépítési kötelezettségére vonatkozó határidő átütemezésére, új megállapodás megkötéséről

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága a fentiek alapján úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Futó utca 5. szám alatti, 35576/1 hrsz.-ú ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése tekintetében megállapodás megkötéséhez a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap ((MNB nyilvántartási alszáma: 1221-26-21, statisztikai számjele: 19154822-6810-915-01, adószáma: 19154822-2-42, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó 43-45. VI. emelet, cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma 13052502-2-42, képviseli: Pallos Noémi igazgatóság elnöke), mint tulajdonossal, az alábbiak szerint:

- Felek a beépítési kötelezettség határideje tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:
Vevő az ingatlan birtokátruházásától (2019. július 29.) számított 5 éven belül, legkésőbb 2024. július 29. napjáig végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.
- Felek a beépítési határidő késedelmes teljesítésére alábbiakban állapodnak meg:
 - a.) A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.
 - b.) A 60 napnál kevesebb késedelem esetén a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó a fenti kötbér időarányos összegére jogosult. Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap összegű kötbér teljesítésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 2.) felhatalmazza a Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés 4. számú mellékletét képező megállapodás aláírására.
- 3.) felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a Cordia Ingatlanbefektetési Alap (1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., MNB nyilvántartási szám: 1221-08; statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01., melyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42) által átadott BUDAGO00118013 és BUDAGO00118012 számú, a K&H Bank Zrt. által kibocsátott Fizetési Garanciák visszaadásáról a Cordia Ingatlanbefektetési Alap részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 1. pont esetében: 2023. január 16. 2-3.) pont esetében: 2023. február 28.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2022. január 10.

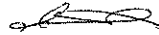


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. SÁNTOS CSILLA
JEJYZO

SÁTLY BALÁZS 

A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Sára Botond polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt vagyongazdálkodási igazgató), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

Cordia Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet, adószáma: 18122882-2-42, MNB nyilvántartási száma: 1221-08; statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01., melyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviseletében eljár: Ringbauer Károly meghatalmazással), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 44/2019. (II.21.) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki **Budapest VIII. kerület 35576/1 hrsz.-ú**, természetben a Futó u. 5. szám alatt található ingatlan beépítési kötelezettségével történő értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 76/2019. (IV. 30.) számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan területén található felépítmény elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Futó u. 5.
Helyrajzi száma:	35576/1
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Telek alapterülete:	1812 m ²
Közmű ellátottsága:	az utcán minden közmű alapvezeték kiépített, a telken belül áram és vízvételi lehetőség van

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Eladó

.....
Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

képviseletében eljár Ringbauer Károly
meghatalmazással

Vevő

Dr. Lóránth József, ügyvéd
KASZ szám: 36064650

Terhei:

2 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékJog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az ingatlanon jelenleg bérleti joggal terhelt gépkocsi-beálló helyek találhatóak; az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett **104.498.000- Ft**, azaz **Egyszáznégymillió-négy százkilencvennyolcezer forint** összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő K&H.Bank Zrt által vezetett 10201006-50286856-00000000 HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

- 3.3. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

- 3.4 Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeménnyel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan felépítményes ingatlan, a 2. pontban foglaltak figyelembevételével.

- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítettekén kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Eladó

Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

képviselőként eljár Ringbauer Károly
meghatalmazással

Vevő

DR. LÓRÁNTH JÓZSEF
1036 Budapest, Bécsi út 52. 1/4
Adószám: 15399707-11

Dr. Lóránth József, ügyvéd
KASZ szám: 36064650

nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.

- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értébecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést. Vevő az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára **523.197.000,- Ft**, (azaz **Ötszázhuszonhárommillió-egyszázkilencvenhétezer forint**).

5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **104.498.000,- Ft**, azaz **Egyszáznégymillió-négyezszázkilencvennyolcezer forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglalo jogcimre változtatják, így felek a befizetett összeget, 104.498.000,- Ft összeget foglalonak fogadják el („Foglalo”). Elöbbiek alapján tehát vevő foglalo jogcimen megfizetett 104.498.000,- Ft összeget eladó részére. A Foglalo összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalo elveszti, illetve a kapott foglalo kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglalo a vevőnek visszajár.

A Foglalo teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Foglalo teljes összege megfizetésre került. Eladó a Foglalo összegéről előlepszámlát állit ki vevő részére jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül.

5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó **418.699.000,-Ft**, azaz **Négyezszáztizennyolcmillió-hatszázkilencvenkilencezer Forint** összegű vételár hátralék megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül köteles, az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a birtokát ruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles vég számlát kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően vevő részére.

6.

Beépítési kötelezettség

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt

vagyongazdálkodási igazgató

Eladó

Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

képviselőjében eljár Ringbauer Károly
meghatalmazással

Vevő

Dr. Lóránth József, ügyvéd
KASZ szám: 36064650

- 6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:
- a) az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül végleges (jogerős) építési engedélyt szerez és
 - b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) 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 (JÓKÉSZ) 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:

7.1.2. Késedelmi kötbér

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

A késedelmi kötbér mértéke:

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

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltulzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a K&H Bank Zrt. által kibocsátott BUDAGO0011812 számú, 15.000.000,- Ft összegű és BUDAGO0011813 számú, 7.500.000,- Ft összegű, 2 darab garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt

vagyongazdálkodási igazgató

Eladó

Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

képviselőként eljár Ringbauer Károly
meghatalmazással

Vevő

Dr. Lóránth József, ügyvéd
KASZ szám: 36064650

A garanciaszerződés összege a végleges (jogerős) építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

- 8.1. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („Bejegyzési engedély”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlan tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár eladónak maradéktalanul megfizetésre került.
- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, azonban legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

- 9.1 Az ingatlan birtokának átruházására legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.4 pontban rögzített határidő eredménytelen leteltét és a teljes vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

10.

Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kivéve a Vevő Letétkezelőjének 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja szerinti beleegyezését. Vevő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt

vagyongazdálkodási igazgató

Eladó

Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

képviselőtében eljár Ringbauer Károly
meghatalmazással

Vevő

DR. LÓRÁNTH JÓZSEF
1036 Budapest, B. téri út 52. II/4
Adószám: 14090720-2-41

Dr. Lóránth József, ügyvéd
KASZ szám: 36064650

vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldánya korábban csatolásra került a Földhivatal részére.

- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni. A Vevő ingatlan alap, így az Itv. 23/A § (2) bekezdése alapján a 23/A. § (1) bekezdés szerint az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke az Ingatlan - forgalmi értékének 2%-a.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.
- 10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.8. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.9. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.
- A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel dr. Lóránth József ügyvédet (1036 Budapest, Bécsi út 52. II./4, lajstromszám: 15480, KASZ szám: 36064650) bízják meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató
Eladó

Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

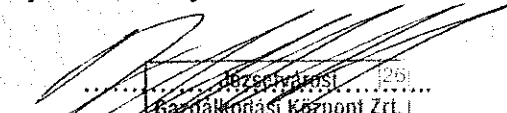
képviselőjében eljár Ringbauer Károly
meghatalmazással

Vevő

Dr. Lóránth József, ügyvéd
KASZ szám: 36064650

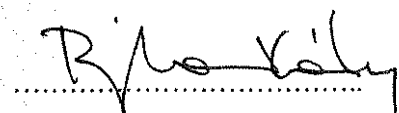
A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2019. május 27.


.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

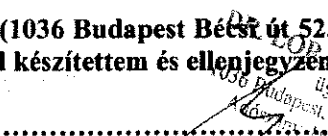
Eladó


.....
Cordia Ingatlanbefektetési Alap

képviseli: Finext Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Ringbauer Károly meghatalmazással

Vevő

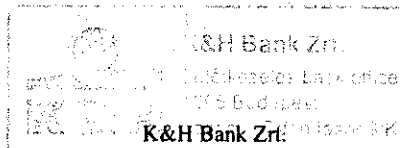
Jelen okiratot dr. Lóránth József (1036 Budapest Bécsi út 52. II/4, lajstromszám: 15480, KASZ szám: 36064650) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem Budapest, 2019. május 27.


.....
Dr. Lóránth József ügyvéd

KASZ:36064650

A Cordia Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Adásvételi Szerződéshez a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján a beleejegyzést megadom:

Budapest, 2019. év hónap napján



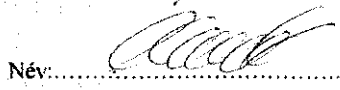
képviselőként eljár:

Név:.....


Csikós Andrea
Letétkezelő back office vezető

Beosztás:.....

Név:.....


Károly Horváth
Beosztás:..... Senior Banker.....

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Értéktétési dátum	Értéktétési szám
2022-11-21	14E/382-1/2022

2. sz. melléklet
 14E
 2022.11.18
 A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
 AVDH SIGN

Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat
 1082 Budapest, Baross utca 63-67

Dr. Vörös Szilvia aljegyző részére

Tárgy: 1082 Budapest, Futó utca 5. szám alatti ingatlan eladása és gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló megállapodás átruházása

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Aljegyző Asszony!

A Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzata, mint eladó és a Cordia Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszám: 1221-08, adószám: 18122882-2-42; statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01; székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 43-45., VI. em, képviseli: a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 43-45., VI. em. cégjegyzékszáma: 01-10-044934, adószám: 13052502-2-42), mint vevő között ingatlan adásvételi szerződés jött létre („Korábbi Adásvételi Szerződés”) a Budapest VIII. kerület, belterület 35576/1 helyrajzi számú, természetben: 1082 Budapest, VIII. kerület Futó utca 5. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1812 m² területű ingatlan („Ingatlan”) adásvétele tárgyában.

Cordia Ingatlanbefektetési Alap vállalta, hogy az Ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti („Beépítési Kötelezettség”), és a Beépítési Kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az Ingatlanon található épületet elbontja, az Ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belüli végleges (jogerős) építési engedélyt szerez és
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.

Cordia Ingatlanbefektetési Alap a Korábbi Adásvételi Szerződés 7.2. pontja alapján a Beépítési Kötelezettség teljesítésének biztosítására banki garanciaszerződés megkötésével („Korábbi Garanciaszerződés”) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének tett eleget a K&H Bank Zrt. által kibocsátott BUDAGO0011812 számú, 15.000.000,- Ft összegű és a BUDAGO0011813 számú, 7.500.000,- Ft összegű 2 darab Garanciaszerződés átadásával.

Cordia Ingatlanbefektetési Alap, mint eladó és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap (MNB nyilvántartási alszáma: 1221-26-21, statisztikai számjel: 19154822-6810-915-01, adószáma: 19154822-2-42, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, melyet törvényesen képvisel: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., cégjegyzékszáma: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42), mint vevő között ingatlan adásvételi szerződés került megkötésre az Ingatlan adásvétele tárgyában („Adásvételi Szerződés”) 2022. október 20. napján.

A CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap, mint vevő az Adásvételi Szerződésben kijelentette, hogy a Korábbi Adásvételi Szerződésben foglalt Beépítési Kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket megismerte, a Beépítési Kötelezettséget és a Korábbi Adásvételi Szerződésben foglalt kötelezettségeket magára nézve kötelezőnek ismeri el, és vállalja, hogy teljesíti a Korábbi Adásvételi Szerződésbe foglalt Beépítési Kötelezettséget.



JGK-0000589332

12

Az Ingatlanon megépülő lakóépület („Lakóépület”) funkciójú épületre vonatkozóan az építési engedély a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által megadásra került 2020. június 9. napján BP/2603/00240-12/2020 (ÉTDR azonosító: 201900073246) („Építési Engedély”), így a Cordia Ingatlanbefektetési Alap eleget tett az építési engedély megszerzési kötelezettségének.

Alulírott Cordia Ingatlanbefektetési Alap, mint eladó és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap, mint vevő jelen levelük alapján eljárnak a Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzata felé aziránt, hogy a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap eleget tesz a garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének és át fog adni az Önkormányzat részére egy új 7.500.000,- Ft összegű garanciaszerződést („Új Garanciaszerződés”) a Vevő által átvállalt Beépítési Kötelezettség biztosítása céljából, mellyel egy időben a Korábbi Garanciaszerződés visszaadásra kerül Cordia Ingatlanbefektetési Alap részére.

Alulírott, Alulírott Cordia Ingatlanbefektetési Alap, mint eladó és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap, a kérelmező (a továbbiakban: „Kérelmező”), a 2020. február 5. napján a Cordia Ingatlanbefektetési Alap, mint korábbi építető és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat között a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által az Ingatlanon megépítésre kerülő lakóház vonatkozásában létrejött gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásáról szóló megállapodás (a továbbiakban: a „Megállapodás”) átruházását kéri a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:208 § (1) bekezdése alapján CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – CORDIA GLOBAL 21. Ingatlanfejlesztő Részalap, mint új építető részére, tekintettel arra, hogy a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – CORDIA GLOBAL 21. Ingatlanfejlesztő Részalap beruházásában kerül megépítésre a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásával érintett lakóház.

Előadjuk továbbá, hogy a Cordia Ingatlanbefektetési Alap és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – CORDIA GLOBAL 21. Ingatlanfejlesztő Részalapnak ugyanaz az alapkezelője, a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt., továbbá a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – CORDIA GLOBAL 21. Ingatlanfejlesztő Részalap és a Cordia Ingatlanbefektetési Alap ugyanazon cégcsoportba tartozik.

Kérjük a fentiekben foglaltak szíves tudomásulvételét,

Budapest, 2022. október 20.


Cordia Ingatlanbefektetési Alap,
képviseli: a FINEXT Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviselője: Pallos Noémi
igazgatóság elnöke


**CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő
Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21.
Ingatlanfejlesztő Részalap**
képviseli: a FINEXT Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviselője: Pallos Noémi
igazgatóság elnöke

Nem hiteles tulajdoni lap

LH-1322/2022

Nem hiteles tulajdoni lap

LH-1

2022.11.23

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI. Budafok utca 59 1519 Budapest, FI 415

Cím: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégjelölés száma: 8000004/542723/2022

2022.11.22

Szerző: 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35576/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Fűtő utca 5

Szelvény: 176207/2022.10.27

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, CORDIA GLOBAL INGATLANFEJLESZTŐ ZRT-FŐRŐ
ESERNYŐALAP-CORDIA GLOBAL 21 INGA RÉSZ. 1082 BUDAPEST VIII. KER. Fűtő utca 43-45. 6 em

I RÉSZ

Földvezetési területe változás előtt: 1812 (m2) területe határozat: 601772/1 2022/22.06.07

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mérleghi ag/kivett megnevezés/

mín o

terület kat t.jöv. alosztály adatai

ha m2

k fill.

ter kat jöv.

ha m2 k fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

1812

0.00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 területe határozat: 113342/2/2019/19.06.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 152478/2/2010/10.07.22

területe határozat: 113342/2/2019/19.06.03

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogallás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113342/2/2019/19.06.03

jogcím: vétel

átadás: II /1

jogallás: tulajdonos

név: CORDIA INGATLANFEJLESZTÉSI ALAP

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Fűtő utca 43-45. 6 emelet

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 152478/2/2010/10.07.22

- a T-83150 tt számú tervrajz alapján a 35576 helyrajzi számú ingatlan bejegyzése en megosztva
a 35576/1 és a 35576/2 helyrajzi számú ingatlanokra

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetékgazd.

2 m2 nagyságú területet vonatkozóan, VHS 117/2012.

jogcím:

név: ELMŰ HÁLÓZATI FET

cím: 1132 BUDAPEST VIII. KER. Váci utca 71-74

TULAJDONI LAP VÉGE

4. sz. melléklet

Megállapodás

a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5 szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú telekingatlan beépítési kötelezettségének teljesítéséről

amely létrejött

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1084 Budapest, Őr u. 8., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457, statisztikai számjele: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök, továbbiakban: Önkormányzat)

és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap (MNB nyilvántartási alszáma: 1221-26-21, statisztikai számjele: 19154822-6810-915-01, adószáma: 19154822-2-42, székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó 43-45. VI. emelet, cégjegyzékszám: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma 13052502-2-42, képviseli: Korsós Ágnes meghatalmazással, továbbiakban: CORDIA GLOBAL, Önkormányzat és CORDIA GLOBAL együttesen: Felek)

között aluírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) értékesítésére az Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Kt) 44/2019. (II. 21.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot írt ki. A pályázatra benyújtott ajánlatok eredményeként, a Kt 76/2019. (IV. 30.) számú határozata alapján, a pályázat nyertesével, a Cordia Ingatlanbefektetési Alappal (székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet, továbbiakban: vevő) 2019. május 27. napján beépítési kötelezettség vállalása mellett adásvételi szerződés jött létre. Az adásvételi szerződés 3.3. pontja alapján vevő az ingatlan tulajdonjogának harmadik személy részére történő átruházása esetén eladó hozzájárulását köteles kérni, erre tekintettel a Cordia Ingatlanbefektetési Alap és a Cordia Global közös nyilatkozatban kérték a hozzájárulás megadását.
2. Vevő az ingatlan tulajdonjogát a CORDIA GLOBAL részére értékesítette a 2022. október 20. napján kelt adásvételi szerződéssel. A CORDIA GLOBAL tulajdonjoga 2022. november 22. napján az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került. A CORDIA GLOBAL a vevővel kötött adásvételi szerződésben, a vevő által vállalt beépítési kötelezettségeket magára kötelezőnek vállalta.
3. A jelen megállapodás 1. pontjában hivatkozott adásvételi szerződés 7.1.2 pontja a telekingatlan késedelmes beépítésére kötbért állapít meg az alábbiak szerint:
 - „- A végleges (jogerős) építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft;
 - A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan értendők. Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér teljesítésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.”

Vevő az adásvételi szerződés 7.2. pontja szerint a 7.1.2 pontokban foglalt kötelezettséget 2 db, az Önkormányzat részére átadott Garanciaszerződéssel biztosította. A vállalásból a vevő eddig az építési engedély megszerzésére volt köteles, amit határidőben teljesített, így a CORDIA GLOBAL-t a jogerős használatba vételi engedély megszerzéséhez kapcsolódó 7.500.000 Ft letétbe helyezési, és a 60 napot meghaladó 30.000 Ft/nap összegű kötbér teljesítési kötelezettség terheli. Az átvállalt kötelezettség teljesítése érdekében Felek a jelen megállapodást kötik, amely megállapodás megkötéséről az Önkormányzat Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága/202.. (.....) számú határozatában döntött.

II. Jelen megállapodás tárgya

4. A CORDIA GLOBAL azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy a fentiekre tekintettel az Ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettség – (jogerős) használatbavételi engedély megszerzése – tekintetében Felek állapodjanak meg.
5. Felek rögzítik, hogy a CORDIA GLOBAL vállalja, hogy az Ingatlan birtokátruházásától (2019. július 30.) számított 5 éven belül, legkésőbb 2024. július 29. napjáig végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.
6. Felek az 5. pont szerinti határidők késedelmes teljesítésére az alábbiakat állapítják meg:
 - a.) a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.
 - b.) a 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összeg időarányosan értendő. Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér teljesítésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.

A CORDIA GLOBAL kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér mértékét nem tekinti eltúlzottnak.

7. A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelve esetére vonatkozó 7.500.000 Ft-ot a CORDIA GLOBAL Garancia szerződéssel biztosítja, amelyet jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat részére átad, amellyel együtt visszaadásra kerülnek a Cordia Ingatlanbefektetési Alap által átadott BUDAGO00118013 és BUDAGO00118012 számú, a K&H Bank Zrt. által kibocsátott Fizetési Garanciák.

III. Záró rendelkezések

8. Felek megállapodást aláíró képviselői kijelentik, hogy a megállapodás megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
9. Jelen megállapodás a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezési megfelelően irányadóak.

10. A megállapodás a felek teljes megállapodását tartalmazza. A Felek között a megállapodás előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A megállapodás módosítása kizárólag írásban történhet.
11. A megállapodás egyes rendelkezéseinek érvénytelensége nem jelenti automatikusan a megállapodás egészének érvénytelenségét. Ilyen esetekben Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezés ügyleti akaratuknak és a megállapodás megkötésekor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
12. Felek kijelenti, hogy jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt írják alá.
13. Jelen megállapodás 3 (három) oldalból áll, és (...) eredeti példányban készült, amelyből (....) az Önkormányzatot, 1 a CORDIA GLOBALt illeti meg.
14. Jelen Megállapodás a Felek általi aláírás napján lép hatályba.

Budapest, 202.. ..

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat képviselőjében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen
Működő Részvénytársaság részéről

CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű
Esernyőalap – Cordia Global 21.
Ingatlanfejlesztő Részalap képviselőjében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság részéről

.....
Kovács Ottó
igazgatósági elnök

.....
Korsós Ágnes meghatalmazással

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 202.. ..

.....
dr. Székelyhídi Livia
Jogi Iroda
irodavezető

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Budapest, 202.. ..

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető