

UIG/2-36/2023

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

1.7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. július 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. szám alatti ingatlan beépítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: megállapodás tervezet
4. számú melléklet: bejegyzési engedély

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 JÚL 06.	Szám: 02/152-8/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Eldomény: EA

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat mint eladó és a **Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet; adószáma: 25282256-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-206007; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-0; 1 képviseli: Ringbauer Károly ügyvezető; a továbbiakban: Futureal New Ages Kft.) mint vevő között adásvételi szerződés jött létre 2021. március 10. napján a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23. (természetben 23/B.) szám alatti, 36193 helyrajzi számon nyilvántartott kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra. Továbbá adásvételi szerződés jött létre 2021. augusztus 30. napján a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti, 36194 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra. Az ingatlanok tulajdonjogát a vevő a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 672/2019. (VI. 24.) számú határozata alapján lefolytatott, és 849/2019. (VIII. 12.) számú határozatával lezárt, az ingatlan értékesítésére kiírt pályázat nyertesekén szerezte meg.

A Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződés 6.1. pontja szerint a „*vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti oly módon, hogy a Budapest VIII. kerület Tömő u. 23/A. és a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanokat egyesíti és az egyesített telken hozza létre a felépítményt.*

Vevő beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget.

- a.) a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon található épületeket az ingatlan birtokbaadását követő 90 naptári napon belül elbontja, majd a Budapest VIII., Tömő u. 23/A. ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül végleges (jogerős) építési engedélyt szerez az ingatlanokon felépítendő épületekre, és*
- b.) a Budapest VIII. Tömő u. 23/A. szám alatti felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez az ingatlanokon felépítendő épületekre.”*

A Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan birtokbaadására 2021. október 13. napján került sor. Ennek megfelelően a beépítési határidők a következőképpen alakultak:

- a.) végleges (jogerős) építési engedély esetében 2023. október 12.
- b.) végleges (jogerős) használatbavételi engedély esetében 2026. október 12.

ÉRKEZETT

2023 JÚL 06.

08^{to}

VK

Vevő a határidők késedelmes teljesítésére az adásvételi szerződés 7.1.1. pontja alapján a következőket vállalta:

- A végleges (jogerős) építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmére esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft.
- A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmére 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 szerződésszerű teljesítésig.

Vevő az adásvételi szerződés 7.2. pontja szerint a 7.1.1. pontokban foglalt kötelezettséget 1 db, az Önkormányzat részére átadott, a Raiffeisen Bank Zrt. által kiállított, IGTE062387 számú Garancia levéllel biztosította. A vállalásból a vevő eddig a bontásra és az építési engedély megszerzésére volt köteles. A bontás elvégzését a Budapest Főváros Kormányhivatala 2020. december 29. napján véglegesítette, a jogerős építési engedélyt 2022. július 25. napján, határidőben szerezte meg.

A **Futureal New Ages Kft.** mint eladó és a **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet, azonosító: HU0000704390, 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: Karai Péter és Földi Tamás igazgatósági tagok) mint vevő közös kérelmet nyújtottak be, amelyben az Önkormányzat hozzájárulását kérik az ingatlan tulajdonjogának átruházásához, valamint a beépítési kötelezettség átvállalásához. Közös kérelmük alapján az adásvételi szerződésben foglalt beépítési kötelezettség teljesítésére bankgaranciával biztosított kötbér kötelezettséget a Futureal New Ages Kft. biztosítja a továbbiakban is a már átadott, fent megjelölt bankgaranciával, ezért új bankgarancia benyújtása nem válik szükségessé.

A tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem az ingatlan-tulajdoni lapjára széljegyként 2023. április 24. napján feljegyzésre került.

Kérelmükben foglalt tájékoztatás szerint, a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlanrész telekegyesítéssel megszűnt az építkezés befejeződött, irodaház épült, amelyre vonatkozó használatbavételi engedély az ÉTDR nyilvántartása szerint 2023. március 1. napján vált jogerőssé. A Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanrészben az építési munkálatok 2024. első felében kezdődnek meg, és 2026. második felében fejeződnek be, ennek megfelelően a beépítési kötelezettség teljesítésében késedelem nem várható.

A biztosított bankgaranciából a 15.000.000,- Ft összegű letét visszaadása érdekében a szükséges intézkedések megtörténtek, erről külön intézkedni nem szükséges.

Előzők alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez, és CORDIA Ingatlanbefektetési Alappal mint az új tulajdonossal a beépítési kötelezettség vállalása tekintetében az előterjesztés 3. számú mellékletét képező megállapodás megkötéséhez hozzájárulni szíveskedjen, amely szerint a Futureal New Ages Kft. beépítő helyébe a Cordia Ingatlan Befektetési Alap lép be, a jogerős használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő változatlanul 2026. október 12. napja, a bankgaranciát továbbra is a Futureal New Ages Kft. biztosítja 7.500.000 Ft összeg erejéig..

II. A betérjesztés indoka

Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához és a beépítési kötelezettség átvállalásához való hozzájárulás megadásával az ingatlan beépítése továbbra is biztosítva van, a beépítéssel a környezet fejlődése a szerződésben vállaltak szerint megvalósul. A kerület számára a döntés meghozatala mind a kapcsolódó gazdasági fejlődés tekintetében, mind városfejlesztési szempontból pozitív hatást válthat ki.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala a pénzügyi fedezetet nem igényel, a költségvetési kiadási és bevételi terv teljesítésére nincs hatással.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3.1.20. pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt a beépítési kötelezettséggel értékesített ingatlanhoz kapcsolódó döntések meghozataláról.

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

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VII. 12.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. szám alatti ingatlan beépítésével kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. (természetben: 23/B.) szám alatti, 36193 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogváltásához a **Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet; adószáma: 25282256-2-42; cégjegyzékszáma: 01-09-206007; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-01; képviseli: Ringbauer Károly ügyvezető; a továbbiakban: Futureal New Ages Kft.) és **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet; azonosító: HU0000704390; amelyet törvényesen képvisel: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság – székhelye: 1082 Budapest, Futó 43-45. VI. emelet; cégjegyzékszáma: 01-10-044934; statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01; adószáma 13052502-2-42; képviseli: Karai Péter és Földi Tamás igazgatósági tagok – a továbbiakban: CORDIA Ingatlanbefektetési Alap) között létrejött adásvételi szerződés alapján.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az előterjesztés mellékletét képező 4. számú mellékletét képező hozzájárulás aláírására, valamint kiadására.
- 3.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. (természetben: 23/B.) szám alatti, 36193 hrsz.-ú ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése tekintetében az előterjesztés 3. melléklete szerinti megállapodás megkötéséhez a **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** mint tulajdonossal, és a Futureal New Ages Kft.-vel, mint biztosíték nyújtóval az alábbiak szerint:
 - Felek a beépítési kötelezettség határideje tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:
Vevő az ingatlan birtokátruházásától (2021. október 13.) számított 5 éven belül, legkésőbb 2026. október 12. napjáig végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.
 - Felek a beépítési határidő késedelmes teljesítésére alábbiakban állapodnak meg:
 - a.) A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének legfeljebb 60 napos 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.
 - c.) Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre további 30.000 Ft/nap összegű kötbér teljesítésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

- 4.) elfogadja a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének legfeljebb 60 napos meghaladó késedelme esetére a **Futureal New Ages Kft.** kötelezettségvállalását, és az Önkormányzat részére átadott, a Raiffeisen Bank Zrt. által kiállított, IGTE062387 számú 7.500.000,- Ft összegű bankgarancia igazolást, amire vonatkozó nyilatkozat az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti megállapodásban rögzítésre kerül.
- 5.) felhatalmazza a Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az előterjesztés 3. számú mellékletét képező megállapodás aláírására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. július 12.; 2.) pont esetében 2023. július 31.; 3-4.) pont esetében: 2023. július 12.; 5.) pont esetében: 2023. augusztus 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: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. július 4.


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:

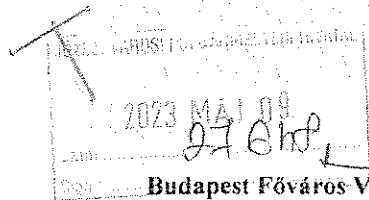

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAKTOS CSILLA
JEJYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



LHE/159/2022

ATFA-2023-00313

1.22, Mellék

LHE W2023057

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

Dr. Vörös Szilvia aljegyző részére

Tárgy: Beépítési kötelezettség vállalása, bankgarancia nyújtása

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Aljegyző Asszony!

A Cordia Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében az alábbiakról szeretném tájékoztatni:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkezletési dátum:	érkezletési szám:
iktatás dátuma: 2023-05-17	iktatási szám: LHE/279-1/2023
Ügyintéző:	

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 672/2019. (VI. 24.)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 36194 és 36193 helyrajzi számú, természetben Tömő u. 23/A. szám alatt található kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, és Tömő u. 23/B. szám alatt található kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanok értékesítésére.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 849/2019. (VIII.12.) számú határozata alapján **Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-206007, adószám: 25282256-2-42; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-01; székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.) lett a pályázat nyertese és a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 2021. március 10. napján aláírt ingatlan adásvételi szerződés („**Korábbi Adásvételi Szerződés 1**”) alapján megvásárolta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattól (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, továbbiakban: „**Önkormányzat**”), mint eladótól a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23./B (helyrajzi szám: 36193) 557 m² alapterületű ingatlant és a 2021. augusztus 30. napján aláírt ingatlan adásvételi szerződés („**Korábbi Adásvételi Szerződés 2**”) alapján megvásárolta az Önkormányzattól, mint eladótól a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23./A alatti (helyrajzi szám: 36194) ingatlant beépítési kötelezettséggel („**Eredeti Beépítési Kötelezettség**”). A Budapest, VIII. kerület, Tömő u. 23./A alatti ingatlan birtokba adása 2021. október 13. napján megtörtént.

A Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó és Cordia Ingatlanbefektetési Alap, mint vevő 2023. április 17. napján Ingatlan Adásvételi Szerződést kötött („**Adásvételi Szerződés**”) a Budapest VIII. kerület, belterület 36193 és a 36194 helyrajzi számú ingatlanokból telekalakítás folytán kialakításra került 36193 helyrajzi számú 932 m² területű ingatlan („**Ingatlan**”) - mely természetben a 1083 Budapest, VIII. kerület Tömő utca 23. „felülvizsgálat alatt” található – adásvétele vonatkozásában.

Cordia Ingatlanbefektetési Alap az Adásvételi Szerződésben az Eredeti Beépítési Kötelezettséget vállalta, így vállalta, hogy az Ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti:

- az Ingatlanon található épületet elbontja, az Ingatlan Korábbi Adásvételi Szerződés 2 szerinti birtokbaadásától számított 2 éven belül – azaz 2023. október 13. napjáig - végleges (jogerős) építési engedélyt szerez és
- az ingatlan Korábbi Adásvételi Szerződés 2 szerinti birtokbaadásától számított 5 éven belül – azaz 2026. október 13. napjáig - végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a 36193 helyrajzi számú 932 m² területű Ingatlanon lakóépület („**Lakóépület**”) építésére építési engedély került megadásra a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által 2022. július 22. napján BP/2607/00844-24/2022 ügyiratszámom (ETDR azonosító: 202200166419) („**Építési Engedély**”). Az Építési Engedély 2022. július 22. napján véglegessé vált, így az építési engedély megszerzési kötelezettség teljesítésre került.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a Lakóépület felépítése várhatóan 2024. első félévében kezdődik és előreláthatólag 2026. második félévében fejeződik be.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a 36194 helyrajzi számú ingatlanon az Önkormányzattal történt megállapodás alapján park (zöld terület) kerül kialakításra, mely az irodaházzal beépített 36186 helyrajzi számon megépült C7 Irodaház telek ingatlannal egyesítésre kerül. Ezzel kapcsolatosan, az Önkormányzattal egyeztetett műszaki tervek alapján az érintett közterületi szakaszok kialakításra, beépítésre kerültek, ezen beépítését a megfelelő szakhatóságok elfogadták és azt műszakilag átvették.



VH

A fentiekben előadottak alapján az Eredeti Beépítési Kötelezettségnek az építési engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettsége teljesítésre került mind a kettő ingatlan tekintetében, azaz a Budapest VIII. kerület, 36194 és 36193 helyrajzi számú, természetben Tömő u. 23/A. szám és Tömő u. 23/B. szám alatt található ingatlanok tekintetében.

Az Eredeti Beépítési Kötelezettség biztosítására az Önkormányzat késedelmi kötbér fizetést kötött ki, amely késedelmi kötbér megfizetésének biztosítására Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság Bankgaranciát nyújtott az Önkormányzat részére („**Bankgarancia**”). A garanciaszerződés összege a VIII. kerület Tömő u. 23/A és a Tömő u. 23/B szám alatti ingatlanokra együttesen a végleges (jogerős) építési engedély megszerzésére rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén (2024. február 29. napjáig) 15.000.000,- Ft, a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésére rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén (2027. február 28. napjáig) 7.500.000,- Ft. A Bankgarancia száma: IGTE062387, kibocsátó bank: Raiffeisen Bank.

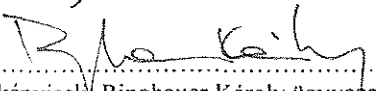
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság a Beépítési Kötelezettség biztosítására vonatkozó Bankgaranciát hatályában és érvényében fenntartja az Önkormányzat felé továbbra is.

Mivel az építési engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettség teljesítésre került, ezért kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy engedélyezze a Bankgarancia összegének 7.500.000,- Ft összegre történő csökkentését. Engedélyük megadása esetén kollegáink közvetlenül egyeztetnek a Tisztelt Önkormányzattal a Bankgarancia csere/módosítás technikai lebonyolítását illetően.


Kérjük a fentiekben foglaltak szíves tudomásulvételét,

Budapest, 2023. április 28.

Eladó
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság


.....
képviseli Ringbauer Károly ügyvezető

Vevő
Cordia Ingatlanbefektetési Alap


.....
képviselében eljár: FINEXT Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli:
Karai Péter András igazgatósági tag, Földi Tibor igazgatósági tag
együttesen

Melléklet: Építési Engedély

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2
2. sz. melléklet

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/218627/2023

2023.06.02

Szektor: 33

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36193 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Tömő utca 23. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 90666/ 2023.04.24

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, CORDIA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP 1082 BUDAPEST VIII.KER.
Futó utca 43-45. VI.em.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 557 (m2) törlő határozat: 600336/1/2022/22.01.12

Földrészlet területe változás előtt: 557 (m2) törlő határozat: 94301/1/2022/22.04.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület 0 932 0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 91926/1/2021/21.04.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

törlő határozat: 91926/1/2021/21.04.21

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 94301/1/2022/22.04.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 91926/1/2021/21.04.21

törlő határozat: 94301/1/2022/22.04.25

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: FUTUREAL NEW AGES KFT.

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Futó utca 47-53.VII.em.

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94301/1/2022/22.04.25

jogcím: vétel 91926/1/2021/21.04.21

jogcím: határrendezés

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: FUTUREAL NEW AGES INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Futó utca 47-53. VII. em.

III. RÉSZ

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

törlő határozat: 94301/1/2022/22.04.25

Vezetékjog

10 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Vh 7

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/218627/2023

2023.06.02

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 33

Belterület 36193 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 800181/2/2022/22.03.08

törölő határozat: 800181/6/2022/22.03.08

Telekalakítási eljárás megindítása

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 94301/1/2022/22.04.25

- a T-102817 számú változási vázrajz alapján a Budapest VIII. kerület 36194 helyrajzi számú ingatlanból 375 m2 hozzájegyezve a tárgyi ingatlanhoz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 94301/1/2022/22.04.25

Vezetékjog

19 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012, 141741/2/2012/12.07.13.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Vh 8



Szauellek

☐ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ☐

Tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás

Alulírott dr. Szirti Tibor, mint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) **képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Ór utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) vagyongazdálkodási igazgatója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2023. (VII....) számú határozata alapján

hozzájárulok,

hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó és a Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet; adószáma: 25282256-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-206007; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-01; képviseli: Ringbauer Károly ügyvezető), mint vevő között 2021. március 10. napján a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23. (természetben 23/B.) szám alatti, 36193 helyrajzi számon nyilvántartott kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanra létrejött adásvételi szerződésben vállalt beépítési kötelezettségek átvállalása mellett a Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság mint eladó és a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. emelet; azonosító: HU0000704390; 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: Karai Péter és Földi Tamás igazgatósági tagok) mint vevő között 2023. április 17. napján létrejött adásvételi szerződés szerint a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

Jelen nyilatkozat a Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság és a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap közös kérelmére került kiadásra.

Budapest,

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

Vtg

L. N. uellell

Megállapodás

a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. (természetben 23/B.) szám alatti, 36913 helyrajzi számú ingatlan 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, Ór u. 8., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457, statisztikai számjele: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök, továbbiakban: Önkormányzat)

a **CORDIA Ingatlanbefektetési Alap** (MNB nyilvántartási alszáma:, statisztikai számjele:, adószáma:, 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:, továbbiakban: CORDIA Ingatlanbefektetési Alap)

és a **Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet, adószáma: 25282256-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-206007; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-01 képviseli:, továbbiakban: Futureal New Ages Kft.) (együttesen: Felek)

között aluírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. szám alatti, 36194 helyrajzi számú kivett lakóház udvar és a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. (természetben Tömő u. 23/B.) szám alatti, 36913 helyrajzi számú kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) értékesítésére az Önkormányzat Képviselő-testülete Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának (továbbiakban: VPB) 672/2019. (VI. 24.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot írt ki. A pályázatra benyújtott ajánlatok eredményeként, a VPB 849/2019. (VIII. 12.) számú határozata alapján, a pályázat nyertesével, a Futureal New Ages Kft-vel (székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet) a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlanra 2021. augusztus 30. napján, a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23. szám alatti ingatlanra 2021. március 10. napján beépítési kötelezettség vállalása mellett adásvételi szerződés jött létre.
2. A Futureal New Ages Kft. az Ingatlan tulajdonjogát a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap részére értékesítette a 2023. április 17. napján kelt adásvételi szerződéssel. A CORDIA Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjoga 2023. napján az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került. A CORDIA Ingatlanbefektetési Alap a Futureal New Ages Kft-vel kötött adásvételi szerződésben, a Futureal New Ages Kft. által vállalt beépítési kötelezettségeket magára kötelezőnek vállalta.
3. A jelen megállapodás 1. pontjában hivatkozott adásvételi szerződésben az alábbi kötelezettségek kerültek rögzítésre:

Vk10

„A vevő [Futureal New Ages Kft.] vállalja, hogy az ingatlant a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti oly módon, hogy a Budapest VIII. kerület Tömő u. 23/A. és a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanokat egyesíti és az egyesített telken hozza létre a felépítményt. Vevő beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget.

- a.) a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon található épületeket az ingatlan birtokbaadását követő 90 naptári napon belül elbontja, majd a Budapest VIII., Tömő u. 23/A. ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül végleges (jogerős) építési engedélyt szerez az ingatlanokon felépítendő épületekre, és
- b.) a Budapest VIII. Tömő u. 23/A. szám alatti felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez az ingatlanokon felépítendő épületekre.”

A Budapest VIII. kerület, Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan birtokbaadására 2021. október 13. napján került sor. Ennek megfelelően a beépítési határidők a következőképpen alakultak:

- a.) végleges (jogerős) építési engedély esetében 2023. október 12.
- b.) végleges (jogerős) használatbavételi engedély esetében 2026. október 12.

Vevő a határidők késedelmes teljesítésére az adásvételi szerződés 7.1.1. pontja alapján a következőket vállalta:

- 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 szerződésszerű teljesítésig.

Vevő az adásvételi szerződés 7.2. pontja szerint a 7.1.1. pontokban foglalt kötelezettséget 1 db, a Raiffeisen Bank Zrt. által kiállított, IGTE062387 számú, az Önkormányzat részére átadott Garancia levéllel biztosította. A vállalásból a vevő eddig az építési engedély megszerzésére volt köteles, amit határidőben teljesített.

Felek rögzítik, hogy a 36193 helyrajzi számú 932 m² területű Ingatlanon lakóépület („Lakóépület”) építésére az építési engedély megadásra került a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által 2022. július 22. napján BP/2607/00844-24/2022 ügyiratszámom (ÉTDR azonosító: 202200166419) („Építési Engedély”). Az Építési Engedély 2022. július 22. napján véglegessé vált, így az építési engedély megszerzési kötelezettség teljesítésre került, így a vonatkozó kötbér kötelezettség teljesítése alól mentesült. A bankgaranciára vonatkozó lemondó nyilatkozatot az Önkormányzat a Raiffeisen Bank Zrt. részére küldi meg / küldte meg közvetlenül.

II. Jelen megállapodás tárgya

4. A Futureal New Ages Kft. és a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap közös kérelemben azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy az 1. pontban hivatkozott adásvételi ügylet kapcsán, a jogerős használatbavételi engedély megszerzése tekintetében Felek állapodjanak meg. Az átvállalt kötelezettség teljesítése érdekében Felek a jelen megállapodást kötik, amely megállapodás megkötéséről a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a .../2023. (.....) számú határozatában döntött.
 5. Felek rögzítik, hogy a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap vállalja, hogy a Budapest VIII. Kerület, Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan Önkormányzat és Futureal New Ages közötti Kft. birtokátruházásától (2021. október 13.) számított 5 éven belül, legkésőbb 2026. október 12. 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 legfeljebb 60 napos késedelve esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.
 - b.) 60 napnál kevesebb késedelem esetén az a.) pont szerinti összeg időarányosan értendő.
 - c.) Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén vevő a késedelmes teljesítésre további 30.000 Ft/nap kötbér teljesítésére köteles a szerződés szerinti teljesítésig.
- A CORDIA Ingatlanbefektetési Alap 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 Ingatlanbefektetési Alap a Futureal New Ages Kft. által átadott IGTE062387 számú, a Raiffeisen Bank Zrt. által kibocsátott bankgaranciával biztosítja, így bankgarancia cserére nem kerül sor. A Futureal New Ages Kft. a kötbérkötelezettség teljesítését késedelembe esés esetén magára kötelezőnek vállalja.

III. Záró rendelkezések

8. Felek megállapodást aláíró képviselői kijelentik, hogy a megállapodás megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
9. Jelen megállapodás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezési megfelelően irányadóak.
10. A megállapodás a Felek teljes megállapodását tartalmazza. A Felek között a megállapodás előtt létrejött, a jelen megállapodás tárgyában kötött 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 4 (négy) oldalból áll, és (...) eredeti példányban készült, amelyből (...) eredeti példány az Önkormányzatot, ... (...) eredeti példány a CORDIA Ingatlanbefektetési Alapot, ... (...) eredeti példány a Futureal New Ages Kft-t illeti meg.
14. Jelen Megállapodás a Felek általi aláírás napján lép hatályba.

Budapest, 2023.

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

CORDIA Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljáró FINEXT Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság részéről

.....
Kovács Ottó
igazgatósági elnök
Budapest, 2023.

.....
Budapest, 2023.

Futureal New Ages Kft.
részéről

.....
Budapest, 2023.

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2023.

.....
dr. Lehoczky Balázs
aljegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Budapest, 2023.

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető