

U 16 / 2 - 60 / 2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

22  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. augusztus 23-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti ingatlan beépítésével  
kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Tulajdoni lap
3. számú melléklet: Megállapodás tervezet
4. számú melléklet: Lemondó nyilatkozat tervezet

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezési dátum: 2023 AUG 17.	Szám: 02/174-23/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak László	Előzmény: E7

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a 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 (a továbbiakban: Vevő) között 2019. május 27. napján adásvételi szerződés jött létre (a 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.

ÉRKEZETT

2023 AUG 17,

12<sup>00</sup>

1

Az összesen 22.500.000,- Ft összegű kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó biztosítékot vevő bankgarancia nyújtásáról, vagy közjegyzői letétről 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 szerződés szerű 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, a továbbiakban: CORDIA GLOBAL) 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 kérelem alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság a 3/2023. (I. 16.) számú határozatában hozzájárult a tulajdonjogváltáshoz és a beépítési kötelezettség átvállalásához.

Ennek megfelelően az Önkormányzat és a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap között 2023. március 8. napján megállapodás jött létre az alábbi tartalommal:

„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.

Felek az 5. pont szerinti határidők késedelmes teljesítésére az alábbiakat állapítják meg:

- a.) a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme 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.”

A CORDIA GLOBAL a vállalt kötelezettség biztosítékeként a K&H Bank Zrt. által 2023. március 7. napján kiadott BUDAGO0017999 számú bankgarancia nyilatkozatot az Önkormányzat részére



átadta, amellyel egyidőben az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kapott, a K&H Bank Zrt. által kiállított BUDAGO0011812 számú és BUDAGO0001813 számú eredeti bankgarancia igazolás visszaadásra került.

A CORDIA GLOBAL a 2023. június 29-én kelt levelében a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő hosszabbítási kérelmével kereste meg az Önkormányzatot.

Levelében leírta, hogy az építkezést nem tudták a vállalt határidő teljesítéséhez szükséges ütemben megkezdeni, mert a tárgyi telekkel szomszédos Budapest VIII. kerület, Futó u. 11. szám alatti Társasház 2020. július 1. napján keresetet terjesztett elő az Építési Engedélyt megadó közigazgatási határozattal szemben, valamint a keresettel egyidejűleg azonnali jogvédelem iránti kérelmet is előterjesztett a Budapest Főváros Kormányhivatala, mint alperessel szemben. Az azonnali jogvédelem iránti kérelem az építési engedély végrehajtására vonatkozóan halasztó hatállyal bír, így az építkezés nem volt megkezdhető. Az ingatlan tulajdonosa, a Cordia Ingatlanbefektetési Alap alperesi érdekelteként belépett a perbe, amely perbelépést a Törvényszék végzéssel engedélyezte a Budapest Főváros Kormányhivatala alperes pernyertességének támogatása érdekében. A Cordia Ingatlanbefektetési Alap végül egyezségi megállapodást kötött a Társasházzal annak érdekében, hogy a per jogerősen megszüntetésre kerüljön, és a lakóház megépítése ne szenvedjen indokolatlanul további késedelmet. A per 2022. június 9. napján jogerősen lezárult. Az építkezés megindult, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje így 2026. július 29. napjában határozható meg.

Előzőek alapján a CORDIA GLOBAL a jogerős építési engedély megszerzésére vonatkozó határidő 2026. június 29-ig történő meghosszabbítását kéri, tekintettel arra, hogy a peres eljárás megindítása rajtuk kívülálló körülmény volt, annak mielőbbi lezárása érdekében a lehetőségeik szerint mindent megtettek.

A már hivatkozott megállapodás a felek közös akarata alapján írásban módosítható. A beépítési kötelezettség, és a nem teljesítés esetére vonatkozó mellékkötelezettségek vállalására vonatkozó megállapodás-tervezet a CORDIA GLOBAL-lal 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 2026. július 29. napjáig végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.
- az beépítési határidő késedelmes teljesítésére alábbiakban állapodnak meg:
  - c.) A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.
  - d.) 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 szerződésszerű teljesítés időpontjáig.

A megállapodás megkötésével egyidejűleg visszaadásra kerül a K&H Bank Zrt. által 2023. március 7. napján kiadott BUDAGO0017999 számú bankgarancia nyilatkozat, valamint a kapcsolódó lemondó nyilatkozat.

**II. A betérjesztés indoka**



A jogerős használatbavételi engedély határidejének meghosszabbításához való hozzájárulás megadásával az ingatlan beépítése továbbra is biztosítva van, a beépítéssel a környezet fejlődése a szerződésben vállaltak szerint megvalósul. A terület 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

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet (a továbbiakban: SZMSZ) 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 (a 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 határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (VIII. 23.) számú határozata

### **a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti ingatlan beépítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

1.) hozzájárul a Budapest VIII. Futó u. 5. szám alatti, 35576/1 hrsz-ú ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése tekintetében az előterjesztés 3. melléklete szerinti 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: Török Tamás meghatalmazással) tulajdonossal az alábbiak szerint:

- Felek a beépítési kötelezettség határideje tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:  
Tulajdonos 2026. július 29. 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.
- d.) Tulajdonos a 7.500.000 Ft kötbért bankgaranciával biztosítja, amely biztosítékról szóló bankgarancia nyilatkozatot a megállapodás megkötésének napjáig a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére átad.
- 2.) felhatalmazza a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés 3. számú mellékletét képező szerződés módosítás aláírására.
- 3.) felhatalmazza a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a K&H Bank Zrt. által 2023. március 7. napján kiadott BUDAGO0017999 számú bankgaranciára vonatkozó lemondó nyilatkozat aláírására, és a jelen határozat 1.) pont d.) alpontja szerinti bankgarancia nyilatkozat Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére történő rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg történő kiadására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. augusztus 23.; 2-3.) pontok esetében: 2023. szeptember 30.;

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. augusztus 16.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

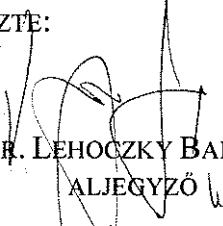
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS ✓


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

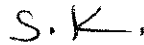
ELLENŐRIZTÉ:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR ,  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2023. 07. 04.	iktatószám: HFE/118-14/2023
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat	
Rádai <u>Daniel</u> alpolgármester úr részére	

1.2. melléklet  
LHE/118-14/2023  
N 20230703

**Tárgy:** Budapest, VIII. kerület Futó utca 5. szám alatti telek beépítési kötelezettségének meghosszabbítása, talajszennyezés ügye

Tisztelt Alpolgármester Úr, Tisztelt Önkormányzat!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó és a Cordia Ingatlanbefektetési Alap, mint vevő között, kétfordulós, nyilvános pályázat (továbbiakban: „Pályázat”) keretében ingatlan adásvételi szerződés került megkötésre („Adásvételi Szerződés”) a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti, 35576/1 hrsz.-ú, 1812 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”) adásvétele tárgyában 2019. május 27. napján.

A Cordia Ingatlanbefektetési Alap az Ingatlan tovább értékesítette a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap (továbbiakban: „Cordia Global 21. Részalap”) (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. 6. emelet, adószám: 19154822-2-42), melynek képviseletében eljár: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál Cg. 01-10-044934 cégjegyzékszámom bejegyzett, székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.; adószáma: 13052502-2-42) részére és a Cordia Global 21. Részalap átvállalta az Ingatlan beépítési kötelezettségét és az Önkormányzattal erre vonatkozóan megállapodást írt alá.

**Adásvételi Szerződés rendelkezései szerint Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:**

- az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától (2019. július 30.) számított 2 éven belül végleges (jogerős) építési engedélyt szerez és
- az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez (2024. július 29. napjáig).

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.

Sajnálatos módon a 1082 Budapest, Futó utca 11. szám alatti Társasház 2020. július 1. napján keresetet terjesztett elő az Építési Engedélyt megadó közigazgatási határozattal szemben, valamint a keresettel egyidejűleg azonnali jogvédelem iránti kérelmet – azaz az építési engedély végrehajtására vonatkozó halasztó hatály iránti kérelmet - is előterjesztett Budapest Főváros Kormányhivatala, mint alperessel szemben. A Cordia Ingatlanbefektetési Alap alperesi érdekelteként belépett a perbe, amely perbelépést a Törvényszék 2020. szeptember 10-én kelt, 110.K.706.193/2020/7. sorszám alatti végzésével engedélyezte Budapest Főváros Kormányhivatala alperes pernyertességének támogatása érdekében.

Cordia Ingatlanbefektetési Alap végül egyezségi megállapodást kötött a Társasházzal annak érdekében, hogy a Fővárosi Törvényszék előtt 110.K.706.193. perszámon folyamatban lévő peres eljárás a felperesi Társasház elállása folytán a Törvényszék által hozott végzéssel jogerősen megszüntetésre kerüljön és a Lakóház megépítése ne szenvedjen indokolatlanul további késedelmet. A per 2022. június 09. napján jogerősen lezárult.

Az Adásvételi Szerződés 7.1.2. pontja alapján a beépítési kötelezettség elmulasztása miatt a vevőt késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli.

A fenti peres eljárás miatt 2020. július 1.- 2022. június 9. napja közötti időszakban az építető önhibáján kívül került olyan helyzetbe, hogy a végleges Építési Engedély alapján nem kezdhetette meg a kivitelezési munkákat, továbbá a peres eljárásra tekintettel a Lakóépület megépítése nem kapott kellő időben banki finanszírozást sem. Hangsúlyozni kívánjuk továbbá, hogy az azonnali jogvédelem iránti kérelem a közigazgatási peres eljárás bármely szakaszában előterjeszhető, akár a rendkívüli jogorvoslatok körében – a Kúria hatáskörébe tartozó felülvizsgálati



JGK-0000785567

*[Handwritten signature]*

eljárás alatt - is. Ennek alapján az építkezés peres eljárás alatt történő megkezdése és annak esetleges, bírósági végzéssel történő leállítása az építető számára olyan kockázatot jelentett, mely nem tartozott az „ésszerű beruházói kockázat” körébe és ez által az építető részéről nem is volt vállalható.

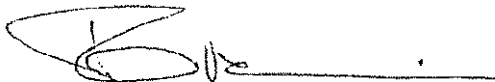
A beépítést akadályozta továbbá a COVID járványhelyzet és az időközben bekövetkezett Oroszország és Ukrajna közötti fegyveres konfliktus kivitelezési piacot érintő negatív hatása (ide értve, de nem kizárólagosan a építőanyag, nyersanyag piacra gyakorolt negatív hatást is).

A fentiekben előadott indokok alapján kérjük a végleges használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő - peres eljárás időtartamával egyező, két évvel történő - meghosszabbítását 2026. július 29. napjáig.

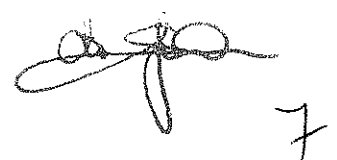
A fentiekben előadottak tekintetében a pozitív válaszukban bízva,

Budapest, 2023. június 29.

Tisztelettel,



**CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap –  
Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap  
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Török Tamás meghatalmazással**



7

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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/270988/2023

2023.07.12

Szektor: 53

**BUDAPEST VIII.KER.****Belterület 35576/1 helyrajzi szám**

1082 BUDAPEST VIII.KER. Futó utca 5.

**I. RÉSZ**Földrészlet területe változás előtt: 1812 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 603772/1/2022/22.06.07

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. alosztály adatok			
			k.fill.	ter. ha m <sup>2</sup>	kat.jöv k.fill	
- Kivett beépítetlen terület	0	1812	0.00			

**II. RÉSZ**

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

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

törölő határozat: 113342/2/2019/19.06.03

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: közös tulajdon megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 176207/2/2022/22.10.27

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

törölő határozat: 176207/2/2022/22.10.27

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: CORDIA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 176207/2/2022/22.10.27

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: CORDIA GLOBAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰ ESERNYŐALAP-CORDIA GLOBAL 21.INGA.RÉSZ.

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Futó utca 43-45.6.em.

törzsszám: 19154822

**III. RÉSZ**

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

- a T-83158 tt.számú térrajz alapján a 35576 helyrajzi számú ingatlan lejegyezve és megosztva a 35576/1 és a 35576/2 helyrajzi számú ingatlanokra.

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/270988/2023

2023.07.12

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35576/1 helyrajzi szám**

---

Folytatás az előző lapról  
H L R É S Z

---

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

Vezetékjog

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

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.

---

TULAJDONILAP VÉGE

---



2. sz. melléklet

## Megállapodás

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

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: Török Tamás meghatalmazással, továbbiakban: CORDIA GLOBAL; Önkormányzat és CORDIA GLOBAL együttesen: Felek)

között aluírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy közöttük a Budapest VIII. kerület, Futó u. 5. szám alatti, 35576/1 helyrajzi számú kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) beépítésére vonatkozóan a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 3/2023. (I. 16.) számú határozata alapján 2023. március 8. napján megállapodás (továbbiakban: Megállapodás) jött létre.
  2. A Megállapodás 5. pontjában foglaltak szerint a CORDIA GLOBAL vállalta, hogy 2024. július 29. napjáig végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt szerez.
  3. A végleges (jogerős) használatba vételi engedély megszerzésének késedelmes teljesítése esetére a CORDIA GLOBAL vállalta, hogy
    - a.) a végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme 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 szerződésszerű teljesítésig.
- A CORDIA GLOBAL kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér mértékét nem tekinti eltűzöttnek.
4. A jelen megállapodás 3. a.) pont szerinti késedelem biztosítására a CORDIA GLOBAL a K&H Bank Zrt. által kibocsátott BUDAGO0017999 garancia számú bankgarancia igazolást átadta az Önkormányzat számára.



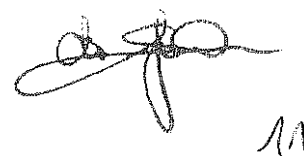
10

## II. Jelen megállapodás tárgya

5. A CORDIA GLOBAL azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy az Ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettség – (jogerős) használatbavételi engedély megszerzése – tekintetében Felek új határidő kitűzésében állapodjanak meg, tekintettel arra, hogy az Ingatlannal szomszédos, Budapest VIII. kerület, Futó u. 11. szám alatti társasházzal perben álltak, amely peres eljárás az építkezés megkezdését akadályozta.
6. Tekintettel arra, hogy a peres eljárás nem az építtetőnek felróható okból állt fenn, Felek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ..... /2023. (...) számú határozatában foglaltaknak megfelelően a jelen megállapodást kötik.
7. Felek a 2023. március 8. napján kelt megállapodás 6. pontja szerinti, jelen megállapodás 2. pontjában hivatkozott, a végleges (jogerős) használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó határidőt közös akarattal 2026. július 29. napjára módosítják.
8. A végleges (jogerős) használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetére vonatkozó 7.500.000 Ft-ot a CORDIA GLOBAL Garancia szerződéssel biztosítja, amelyet jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat részére átad. Ezzel együtt visszaadásra kerül a CORDIA GLOBAL által átadott BUDAGO0017999 számú, a K&H Bank Zrt. Által 2023. március 7. napján kibocsátott Fizetési Garancia.

## III. Záró rendelkezések

9. A 2023. március 8. napján kelt megállapodás jelen megállapodással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.
10. Felek megállapodást aláíró képviselői kijelentik, hogy a megállapodás megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
11. Jelen megállapodás a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezési megfelelően irányadóak.
12. 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.
13. 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.
14. Felek kijelenti, hogy jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt írják alá.
15. Jelen megállapodás 3 (három) oldalból áll, és 4 (négy) eredeti példányban készült, amelyből 3 (három) az Önkormányzatot, 1 (egy) a CORDIA GLOBALt illeti meg.
16. 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


.....  
Török Tamás meghatalmazással

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Budapest, 202... ..

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

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 202... ..

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető



12



4. sz. melléklet

☒ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ☒

## JOGLEMONDÓ NYILATKOZAT

Alulírott dr. Szirti Tibor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1084 Budapest, Őr u. 8.; adószáma: 25292499-2-42; cégjegyzék száma: 01 10 048457; KSH-száma: 25292499-6832-114-01) vagyongazdálkodási igazgatója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01) képviselőjeként eljárva nyilatkozom, hogy a K&H Bank Zrt. (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; adószám: 10195664-4-44; cégjegyzék szám: 01-10-041043; KSH-száma: 10195664-6419-114-01) által 2023. március 7. napján kibocsátott BUDAGO0017999 számú fizetési garanciával, a jogerős építési engedély megszerzésére biztosított 7.500.000 Ft összegre a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nem tart igényt, a fizetési garanciával kapcsolatos jogairól (a fizetési garancia igénybevételének jogáról) visszavonhatatlanul lemond a K&H Bank Zrt-vel szemben.

Elismerem továbbá, hogy jelen nyilatkozatra tekintettel a K&H Bank Zrt-t a jövőben a fizetési garancia alapján semminemű fizetési vagy egyéb kötelezettség nem terheli.

Kijelentem továbbá, hogy a fenti számú fizetési garancia nyilatkozatról közjegyzővel hitelesített másolatot nem készítettünk.

Budapest, 2023. augusztus ....

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselőjeként eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató