

PÓTKÉZESÍTÉS

UIG/2-95/2023

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

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. október 18-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. 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.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Tulajdoni lap

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 OKT 17.	Szám: 02/209-8/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné
	Előzmény: ea

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a 33/2018. (V.03.) számú határozatával pályázatot írt ki a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti, 34791 hrsz-ú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) nyilvános pályázat útján történő értékesítésére. A pályázat eredményét a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 636/2018. (VII.11.) számú határozatával állapította meg.

A pályázat eredményeként az Önkormányzat, mint eladó és az OCTO-COMFORT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis u. 32.; adószám: 26181079-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-416666; képviseli: Fülöp György ügyvezető), mint vevő (továbbiakban: vevő) között 2018. augusztus 14. napján adásvételi szerződés jött létre (továbbiakban: Adásvételi szerződés) az Ingatlanra vonatkozóan, beépítési kötelezettséggel. Az Ingatlan vételára 180.000.000,- Ft volt.

Az Adásvételi szerződés 6.1. pontja alapján az Ingatlan beépítésére vonatkozóan az alábbi kötelezettségeket vállalta:

A vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
- b) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül 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 jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

ÉRKEZETT

2023 OKT 17.

17⁰⁰

1

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén fenti összegek időarányosan értendők. Felek rögzítették, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30. 000,- Ft/nap.

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 ingatlan birtokbaadására 2018. október 9. napján került sor, így a beépítési kötelezettségre vonatkozó határidők a következőképpen alakultak:

- a jogerős építési engedély megszerzésének határideje: 2020. október 8.
- a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje: 2023. október 8.

A jogerős építési engedély megszerzésére vonatkozó határidő a vevő teljesítette, az építési engedély jogerőre emelkedésének időpontja 2019. október 29. napja volt. E tekintetben a bankgarancia lehívására nem került sor.

A jogerős használatbavételi engedély megszerzése érdekében az OCTO COMFORT Kft-t a 2023. június 5. napján kelt levelünkben felhívtuk a jogerős építési engedély megszerzésével kapcsolatos kötelezettségek teljesítésére, mivel az építési engedélyezési eljárásokat támogató elektronikus támogató rendszerben (ÉTDR) a használati engedély benyújtására vonatkozó bejegyzés nem volt fellelhető.

Az OCTO COMFORT Kft. levelünkre telefonon jelezte, hogy a használatbavételi engedély megszerzésére a katasztrófavédelmi hatósági eljárás során kért további tűzvédelmi berendezések beépítési kötelezettsége miatt nem került még sor, egyébként az épület teljes egészében elkészült, a szakhatóság engedélye szükséges a használatbavételi engedély benyújtásához. Jelezte továbbá, hogy szándékában áll az esetleges késedelem tekintetében az eladó Önkormányzattal megállapodást kötni, amennyiben a hátralévő idő nem elegendő a használatbavételi engedély megszerzéséhez.

Az OCTO COMFORT Kft. 2023. október 9. napján küldött levelében jelezte, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárás iránti kérelmet várhatóan két héten belül benyújtják. Az OCTO COMFORT Kft. a késedelem tekintetében a 2023. október 12. napján küldött levelében az alábbi ajánlatot tette:

Az OCTO COMFORT Kft. a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidőt 2024. január 31. napjáig kéri meghosszabbítani. A meghosszabbításért cserébe 3.750.000,- Ft kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget.

Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Önkormányzat az alábbi kötbérre jogosult:

- 2023. október 8. és 2023. december 7. közötti 60 napra 7.500.000,- Ft, amely összeg bankgaranciával biztosított, és 2023. november 17. napjáig érvényesíthető (2023. december 31. helyett), és
- 2023. december 8. és 2024. január 31. napja közötti 55 napra (napi 30.000 Ft kötbérrel számolva), azaz 1.650.000,- Ft,
- összesen 9.150.000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a 7.500.000,- Ft összegű bankgarancia lehívására – az abban foglaltak szerint – 2023. november 17. napján 12 óráig, a bankhoz eljuttatott lehívási kérelemmel kerülhet sor, a kérelem 2023. október 18. napján történő tárgyalása elengedhetetlen, a bankgarancia lehívása érdekében intézkedni kell.

A tényleges 60 napos késedelemre csak 2023. december 7. napján kerülne sor, de tekintettel arra, hogy a bankgarancia átadására az adásvételi szerződés megkötésekor került sor, és a birtokbaadás



időpontja nem volt ismert, a bank ennek megfelelően állította ki az igazolást, és tette lehetővé a lehívást. A későbbi szerződések esetében ennek javítására már a pályázat kiírásakor javaslatot teszünk, de ez esetben más megoldásra nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy a 60 napos késedelem még nem állt be, de valószínűsíthetően be fog állni, ismerve a hatósági eljárás időtartamait, azt, hogy a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására még nem került sor, illetve a benyújtott kérelem alapján erre lehet következtetni, az Önkormányzat előbb tud csak élni a lehívás lehetőségével, mint az egyébként jogos lenne.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése alapján az olyan – pályázat vagy bérleti licit alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, pályázat esetén a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól, bérleti licit esetén a hirdetménytől eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.

A fentiekre tekintettel a bankgarancia lehívása esetén, amennyiben a késedelem mégis kevesebb lesz, mint 60 nap, a különbözetet a vevő részére vissza kell fizetni, amelynek fedezete a lehívott, nem jogos kötbér összeg.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, a beépítési kötelezettség átütemezésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

II. A betérjesztés indoka

A megállapodás tekintetében döntés szükséges. Tekintettel arra, hogy a bankgarancia lehívására rövid idő áll rendelkezésre, az előterjesztés pótkézbesítéssel történő tárgyalása szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala a pénzügyi fedezetet abban az esetben igényel, ha a 60 napos késedelemre eső kötbér lehívásra kerül, de a tényleges késedelem időtartama kevesebb, mint 60 nap. Ez esetben a késedelemmel nem érintett napokra az Önkormányzatot nem illeti meg a kötbér, azt az OCTO COMFORT Kft. részére vissza kell fizetni. Ennek a visszafizetésnek a fedezete a lehívott kötbér, további pénzügyi fedezet biztosítására nincs szükség. A döntés meghozatala az Önkormányzat költségvetési tervét pozitívan befolyásolja.

IV. Jogszabályi környezet

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdése alapján az olyan – pályázat vagy bérleti licit alapján megkötött – szerződés, amelynek nemzeti vagyon a tárgya, pályázat esetén a pályázati kiírástól és a nyertes pályázattól, bérleti licit esetén a hirdetménytől eltérő tartalommal nem módosítható, kivéve a szerződés időtartama jogszabályban meghatározott meghosszabbításának esetét.

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: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

Fentiek alapján kérem a az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (X. 18.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 32. szám alatti ingatlan beépítésével kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. Bérkocsis u. 32. szám alatti, 34791 hrsz-ú ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése tekintetében az előterjesztés 3. melléklete szerinti megállapodás megkötéséhez a tulajdonos **OCTO COMFORT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis u. 32.; adószám: 26181079-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-416666; képviseli: Fülöp György ügyvezető).
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, a K&H Bank Zrt. által 2018. augusztus 13. napján kiadott BUDAGO0010463 számú bankgaranciával biztosított 7.500.000,- Ft összeg lehívásáról intézkedjen.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. október 18., 2.) pont esetében: 2023. november 17.

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. október 17.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. - A. ...*

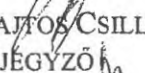

JOGI KONTROLL: 

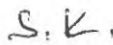
ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JÉGYZŐ 

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

1. sz. melléklet

Nováczki Eleonóra

Feladó: Octo Comfort <octocomfort@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2023. október 12 10:17
Címzett: ertesites@jgk.hu
Másolatot kap: gorcsosm@jgk.hu
Tárgy: Re: Budapest VIII., Bérkocsis utca 52.
Melléletek: Jgk.pdf; Névtelen melléklet (02142).htm; OCTO COMFORT használatba vételi engedélyről tájékoztatás 2023.05.30.pdf; Névtelen melléklet (02145).htm

Tisztelt Nováczki Eleonóra!

Hivatkozva alábbi levelemre majd az azt követő személyes találkozónkra, csatolva küldöm kérelmünket !

Segítségét előre is megköszönve

Fülöp György
Octo Comfort Kft

 5



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

2. sz. melléklet
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/393925/2023

2023.10.11

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 34791 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bérkocsis utca 32. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 773 (m2) törölő határozat: 4809/1/2016/16.09.26

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

773

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 167189/1/2018/18.10.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 84846/1994/

törölő határozat: 167189/1/2018/18.10.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167189/1/2018/18.10.15

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: OCTO COMFORT INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Jedám utca 30.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22

Vezetékjog

27 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13

törölő határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Fellebbezés

A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím : 1084 BUDAPEST József körút 53

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

6