

UIG/4-3/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága  
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

18.sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság 2024. július 2-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér elengedésére és a használatbavételi engedély megszerzésének határidő hosszabbítására**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök  
Készítette: dr. Görcsös Mónika divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Csereszerződés
2. számú melléklet: Felszólító levél

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JÚN 26.	Szám: 02/193- /2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita	Előzmény: E7

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

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

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) és között 2018. március 8. napján csereszerződés és elővásárlási jogot alapító szerződés (továbbiakban: Csereszerződés) jött létre a 35107 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 14. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan beépítési kötelezettséggel.

A Csereszerződés 6.1.a) pontja alapján vállalta az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül, azaz legkésőbb **2020. október 31. napjáig** az építésre vonatkozó **jogerős építési engedély**, a 6.1.b) pontja alapján az ingatlan birtokba adásától számított 5 éven belül, azaz **2023. október 31. napjáig a jogerős használatbavételi engedély megszerzését**.

A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetére a Csereszerződés 7.1.1. pontja alapján a késedelmi kötbér mértéke 15.000.000,- Ft, míg a használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetére a kötbér 7.500.000,- Ft, továbbá a 61. naptól mindkét esetben további 30.000,- Ft/nap összeget tesz ki.

2. 2019. november 22. napján **értékesítette az ingatlant a betonEPAG Építőanyaggyártó Kft.** (székhely: 2335 Taksony, Szent Imre út 059/2. hrsz.; adószám: 11980841-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-084401; képviseli: Sebes András ügyvezető) **részére**, a Csereszerződésben foglaltak szerinti beépítési kötelezettség átvállalásával, amelyhez a polgármester úr 114/2020. (III.20.) és 134/2020. (IV.06.) számú határozatával járult hozzá az alábbiak szerint:

- a) vevő legkésőbb 2020. október 31. napjáig megszerzi az építésre vonatkozó jogerős építési engedélyt
- b) vevő legkésőbb 2023. október 31. napjáig megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt

3. A tárgyi ingatlan beépítésére vonatkozóan a **jogerős építési engedélyt** 2020. október 31. napjáig kellett volna megszerezni, azonban az engedély csak 2021. március 20. napjával vált jogerőssé, ami azt jelenti, hogy a **betonEPAG Kft-nek az építési engedély vonatkozásában** 15.000.000,- Ft, továbbá 2020. december 31. napjától 2021. március 20. napjáig számított 80 napra vonatkozóan további 2.400.000,- Ft, az **mindösszesen 17.400.000,- Ft fizetés kötelezettsége keletkezett kötbér jogcímén az Önkormányzat felé**.

4. Az ingatlan beépítésére vonatkozóan a **jogerős használatbavételi engedély megszerzésének** az időpontja **2023. október 31. napja volt**, azonban az ingatlanra vonatkozóan a mai napig nem áll rendelkezésre a jogerős használatbavételi engedély. Az engedély megszerzésének késedelme miatt a betonEPAG Kft-nek 7.500.000,- Ft, továbbá 2023. december 31. napjától 2024. május 31. napjáig számított 152 napra vonatkozóan 4.560.000,-

ÉRKEZETT

2024 JÚN 26.

Ft kötbér, vagyis **mindösszesen 12.060.000,- Ft fizetési kötelezettsége keletkezett kötbér jogcímén az Önkormányzat felé.**

5. Az Önkormányzat nevében eljáró Dr. Lóránth József ügyvéd 2024. május 16. napján kelt levelében felszólította a betonEPAG Kft-t a fizetési kötelezettség mielőbbi kiegyenlítésére, azaz a 2024. május 16. napjáig az építési engedély vonatkozásában fennálló 15.000.000,- Ft és 2.400.000,-Ft fennálló tartozás, valamint a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének hiánya miatt 7.500.000,- Ft és 4.140.000,-Ft, azaz mindösszesen 29.040.000,- Ft rendezésére

A felszólításra a cég nevében eljáró Dr. Zöld Katalin ügyvéd a kötbér fizetési kötelezettség felülvizsgálatát és a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidő meghosszabbítását kérte az alábbiak szerint:

*„A és a betonEPAG Kft. között 2019. november 22. napján létrejött adásvételi szerződésben foglaltakhoz az Önkormányzat 2020. március 20. napján kelt határozattal járult hozzá, amely ügyfele szempontjából 4 hónapos (94 nap) késedelmet jelentett, ezáltal akadályozta a betonEPAG Kft. határidőben történő teljesítését. Álláspontja szerint ügyfele számára szabott határidő az Önkormányzat késedelmes ügyintézési idejével meghosszabbodott. Tekintettel arra, hogy az építési engedély 2021. március 20. napján véglegessé vált, és a csereszerződés csak a 60 napot meghaladó késedelemre hivatkozik, fentiek szerint ügyfele nem esett késedelembe, nem terheli kötbérfizetési kötelezettség.”*

Dr. Zöld Katalin kéri a kötbér igény visszavonását, továbbá kéri a koronavírus veszélyhelyzetre tekintettel a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére szabott határidőt 1 évvel, azaz 2024. október 31. napjáig meghosszabbítani.

A és a betonEPAG Kft. között létrejött adásvételi szerződés előzmény részében rögzítették a csereszerződésben foglalt (az előterjesztés második bekezdésében megjelölt) beépítési határidőket, valamint azt, hogy a vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a csereszerződésben foglalt valamennyi kötelezettséget és jogkövetkezményt vállalja, azokat magára nézve kötelezőnek tartja és betartja.

Az adásvételi szerződés, valamint az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levél nem tartalmaz az elővásárlási jog gyakorlásának határidejére vonatkozó határidő megjelölést. Az eladó és vevő képviselőjében eljáró dr. Ernszt János ügyvéd levelében felhívta az elővásárlási jog jogosult Önkormányzat figyelmét arra, hogy amennyiben három hónapon túl nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlás tekintetében, úgy az adásvételi szerződést megkötő feleknek jelentős kára keletkezik, amelyet az Önkormányzattal szemben érvényesíteni fognak. A levél nem tér ki arra, hogy milyen és mekkora összegű kára keletkezik bármelyik félnek, kártérítési igényrel az egy hónapos késedelem miatt az Önkormányzattal szemben nem éltek.

Tekintettel arra, hogy

- a vevő az adásvételi szerződésben vállalta a beépítési határidők teljesítését,
- az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a Csereszerződés és az adásvételi szerződés megkötése, vagy az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás és a lemondónyilatkozat kiadása között eltelt időszakra tekintettel hosszabbítási kérelemmel sem az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás, sem a beépítési kötelezettség teljesítési időszaka alatt nem élt,

ezért a most bemutatott kifogást nem tartjuk indokoltnak. A benyújtott kérelem a késedelemre vonatkozó konkrét indoklást nem tartalmaz, a teljesítési határidőt további 1 évvel kérik meghosszabbítani. A kérelem szerint a koronavírus helyzet nehezítette a kötelezettségek teljesítését, amely helyzet mindenkit hátrányosan érintett. Az erre vonatkozó kifogásaikat, kérelmüket csak a járvány lezárását követő 2 évvel terjesztették elő.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 22. § (2) bekezdése alapján a 22. § (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.



Fent leírtak alapján nem javasoljuk a kötbérfizetési kötelezettség elengedését, illetve a jogerős használatbavételi engedély meghosszabbítására vonatkozó határidő meghosszabbításához történő hozzájáruláshoz, tekintettel arra, hogy a kérelem jogszabályi hivatkozást nem tartalmaz, így kizárólag méltányossági kérelemnek tekinthető, illetve a követelésről való lemondás nem felel meg a Vagyonrendelet 22. § (2) bekezdésében írott rendelkezéseknek.

## **II. A beterjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik. A döntés meghozatalára vonatkozó jogszabályi határidő nincs, viszont a tulajdonosi döntés a kérelem beérkezését követő legrövidebb időn belül indokolt.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja az Önkormányzatot megillető késedelmi kötbér kérdésének rendezése és a használatbavételi engedély megszerzésére szóló határidő módosítása.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés b) alpontja alapján 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő - lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra.

A Vagyonrendelet 22. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1. pont 1.1.5. alpontja („20 millió Ft egyedi értékhatárig az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő lemondásról és 20 millió Ft egyedi értékhatárig a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásról”) alapján tárgyi döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (VI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.1.3. pontja alapján a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt bármely önkormányzati szerződés megkötéséről, módosításáról, megszüntetéséről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. §-a 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.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottság, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága ...../2024. (VII. 02.) számú határozata

### A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér elengedésére és a használatbavételi engedély megszerzésének határidő hosszabbítására

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem mond le a Budapest VIII., Bauer Sándor utca 14. szám alatti, 35107 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2018. március 8. napján kelt csereszerződés, és 2019. november 22. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára fennálló késedelmi kötbér igényéről, továbbá nem engedélyezi a használatbavételi engedély határidejének meghosszabbítását a betonEPAG Kft. (székhely: 2335 Taksony, Szent Imre út 059/2. hrsz.; adószám: 11980841-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-084401; képviseli: Sebes András ügyvezető) részére.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. július 2.) pont esetében: 2024. július 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2024. június 24.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNICA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SÁTLY BALÁZS

A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**CSERESZERZŐDÉS  
ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

..... (születési neve: ..... anyja neve: ..... ; születési helye  
és ideje: Budapest, ..... személyi azonosító jele: ..... ; lakcíme: .....  
; ..... éllampolgár), mint tulajdonos (a továbbiakban: ..... )

másrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, törzsszám: 735715, bankszámlaszám: 10403387-00028570-00000000, statisztikai szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: Önkormányzat) - együttesen: „Szerződő felek”, külön-külön: Szerződő fél” - között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

**1. A Szerződés tárgyát képező ingatlanok és jogi helyzetük bemutatása**

1.1 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a ..... tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház. udvar” megnevezésű 211 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1) 3/6 tulajdoni hányada. ..... tulajdonjoga 93668/2/2006/06.03.20. számú határozattal került bejegyzésre. Az Ingatlan1 tulajdoni lapja jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi. A lakóépületben lévő lakásokal és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket jelenleg az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. részére III/1. sorszám alatt ..... (anyja neve: ..... ; lakcíme: ..... ) jogosult javára özvegyi jog került bejegyzésre (bejegyző határozat száma: 93668/2/2006/06.03.20.).

Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. részére III/3. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. (székhelye: 6722 Szeged, Mikszáth Kálmán u. 15.) jogosult javára 4 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan vezeték jog került bejegyzésre (bejegyző határozat száma: 141741/2/2012/12.07.13.). Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. része további bejegyzést nem tartalmaz. Szerződő felek rögzítik, hogy a terhek fennállását az átadásra kerülő tulajdoni lap ismerteti, amelyekkel kapcsolatban a Felek további dokumentumok beszerzésétől eltekintenek. ..... kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan1-et adó, illeték, vagy más adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli.

..... kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül beszerzi a jogosulttól az özvegyi jogra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási felhasználásra alkalmas formában és tartalommal kiállított eredeti törlési engedélyeket és a törlési engedélyeket az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett benyújtja az illetékes Földhivatal részére, és ennek igazolására 1 db. földhivatal által érkezeti példányt átad az Önkormányzat és okiratszervező ügyvéd részére.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan1 további 3/6 tulajdoni hányada az Önkormányzat tulajdonában áll.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan1-et jól ismeri, az általa felmért állapotában, az Ingatlan1-ről készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.

..... kijelenti, hogy az Ingatlan1-et nem terheli harmadik személy bármilyen jogcímen fennálló

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselet: Dr. Kocsis Máté polgármester  
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okirólt készítésre és ellenjegyzésre:  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
Dr. Kerényi Géza. Ügyvédi Iroda  
KASZ: 36062896

27  
5

vételi, elővételi, visszavásárlási vagy bármilyen más jogcímen olyan joga, amely az Önkormányzat tulajdonszerzését részben vagy egészben akadályozná, vagy korlátozná, a zavartalan és jogos birtoklásban gátolná.

Szerződő felek az Ingatlan1 3/6-od tulajdoni arányának értékét 82.370.000,- Ft, azaz nyolcvankétfélmillió-háromszázhetvenezer forint értékben állapítják meg.

- 1.2 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat 1/1 kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35107 helyrajzi számú, természetben 1086 Budapest, Bauer Sándor u. 14. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 501 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2). Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjogon (bejegyző határozat száma: 68966/1/2013/12.08.22.) felül, per-, teher- és igénymentes. Az Ingatlan2 tulajdoni lapja jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

Szerződő felek az Ingatlan2 értékét 106.850.000,- Ft, azaz százhatmillió-nyolcszázötvenezer forint értékben állapítják meg.

Az Önkormányzat kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan2-öt adó, illeték, vagy más adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, kijelenti, hogy az Ingatlan2-öt jól ismeri, azt előzetesen megtekintette, az Ingatlan2-ről készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen szerződést.

- 1.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdonát képező jelen Szerződés 1.1 pontjában körülírt Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányada, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2 között 24.480.000,- Ft, azaz huszonnégymillió-négyszáznyolcvanezer forint, az Önkormányzat részére megfizetendő értékkülönbözet (a továbbiakban: Értékkülönbözet) áll fenn.

- 1.4. az Értékkülönbözet megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget:

Az Értékkülönbözet teljes összegét, 24.480.000,- Ft, azaz huszonnégymillió-négyszáznyolcvanezer forint összegét jelen szerződés aláírását és annak a Budapest Főváros Kormányhivatala Műt. 108/A. § (2) bekezdésben foglalt jóváhagyásának a beszerzését követő 60 napon belül köteles banki átutalás útján teljesíteni az Önkormányzat részére. Az Értékkülönbözet megfizetéséről az Önkormányzat a számlát az Értékkülönbözet jóváírását követően állítja ki és küldi meg / részére.

Abban a nem várt esetben, amennyiben a Értékkülönbözetet a fent megjelölt határidőn belül, valamint az azt követő 30 napos póthatáridőn belül nem fizeti meg az Önkormányzat részére, úgy az Önkormányzat további póthatáridő tűzése nélkül jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

## 2. A tulajdonjog átruházása

- 2.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megtekintett állapotban elcserélik egymással a tulajdonát képező Ingatlan1 3/6 arányú tulajdoni hányadát, az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 1.2 pontjában körülírt Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadával.
- 2.2 Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. december 19. napján megtartott ülésén a Képviselő-testület 228/2017. (XII.19.) számú határozatában és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 193/2018. (III.05.) számú határozatában (3. sz. melléklet) a jelen Szerződés szerinti jogügylet létrejöttéhez hozzájárult.

Budapesti Főváros VIII. kerületi  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester  
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
KASZ: 36062896

*[Handwritten signature]*

- 2.3 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válnak az ingatlanok tulajdonosává.
- 2.4 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mőtv. 108/A. § (2) bekezdésére tekintettel a jelen szerződés hatálybalépéséhez a Budapest Főváros Kormányhivatala jogerős hozzájárulása szükséges. Ennek megtörténteig Feltek - a Ptk. 6:118 § bekezdése alapján - jelen szerződésben tett nyilatkozataikhoz kötve vannak.

Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala hozzájárulásának beszerzése iránt haladéktalanul, de legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül intézkedik. Amennyiben a Budapest Főváros Kormányhivatala jelen szerződést határozatával jóváhagyja, a jóváhagyás megtörténtevel jelen szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal létre jön.

### 3. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

- 3.1 jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m<sup>2</sup> területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányadára vonatkozó az Önkormányzat tulajdonjoga csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát az követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike az Értékkülönbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy eleget tett az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes egyidejűleg köteles az Önkormányzat részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m<sup>2</sup> területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányada csere jogcímen történő bejegyzése vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

- 3.2 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35107 helyrajzi számú, természetben 1086 Budapest, Bauer Sándor u. 14. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 501 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot csere jogcímén javára, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát az követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike az Értékkülönbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester  
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
KASZ: 36062896

29  
Kerényi Géza

eleget tett az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát letéteményes egyidejűleg köteles részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35107 helyrajzi számú, természetben 1086 Budapest, Bauer Sándor u. 14. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 501 m<sup>2</sup> területű ingatlan vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

#### 4. A Szerződő felek nyilatkozatai

- 4.1 Az Önkormányzat kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs el szemben lejárt tartozása.
- 4.2 kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan1 3/6 hányada – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok tekintetében az Ingatlanra1 3/6 hányadára vonatkozóan – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és az ezen tulajdoni hányadnak természetben megfelelő területre történő birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza, azzal a megkötéssel, hogy az Ingatlan1 jelen szerződés tárgyat képező tulajdoni hányadnak természetben megfelelő terület használata, valamint a tulajdonostárs tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület esetleges használata (ülhasználat) körében a szavatossági felelősséget kizárja.
- 4.3 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2 – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a tulajdonába kerülő ingatlan tekintetében az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.
- 4.4 Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az Ingatlan1 vonatkozásában a HET-..... számú energetikai tanúsítvány(okat) az Önkormányzat részére, az Ingatlan2 vonatkozásában a HET-..... számú energetikai tanúsítvány(okat) részére jelen Szerződés aláírását megelőzően átadásra került.

#### 5. Birtokátruházás

- 5.1 Szerződő felek rögzítik, hogy közös akaratuknak megfelelően megállapítják, hogy az Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület birtokátruházása napjának az Értékkülönbözet megfizetése napját tekintik. Szerződő felek megállapodnak, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan1 jelenleg is az Önkormányzat birtokában van, így az Ingatlan1 fizikai birtokbaadására, illetve a mérőórák rögzítésére nem kerül sor.
- 5.2 Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Értékkülönbözet megfizetésének igazolását követő 30 napon belül köteles birtokátruházási jegyzőkönyvvel birtokába bocsátani az Ingatlan2-t, amely ingatlan addig az Önkormányzat birtokában marad. A birtokátruházás napjáról a Szerződő felek előzetesen kötelesek egyeztetni, amelyet megelőzően az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatának megküldésével köteles igazolni az ingatlan kiürített állapotát. A kiürített állapot tényét jogosult a birtokátruházást megelőzően is ellenőrizni.

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviseli: Dr. Kovács Máté polgármester  
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratot készítő és ellenjegyzte:  
Dr. Kerecsi Géza ügyvéd  
KASZ: 36062896

*[Handwritten signature]*

04

30

8



Szerződő felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti birtokba lépésének napján leolvassák a közüzemi jellegű fogyasztásmérő berendezések állását, amelyet a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítenek, és ezeket a mérőóra állást tekintik a t terhelő közüzemi díj fizetési kötelezettség kezdetének. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházáskor a közüzemszolgáltató által kiállított tartozásmentességet bizonyító igazolást kötelesek átadni egymásnak azon ingatlanok vonatkozásában, amelyeknél közüzemi szolgáltatási szerződés van hatályban.

- 5.3 A Szerződő felek a birtokátruházás napjától kezdve viselik a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatos terhelket, illetve kárveszélyt és szedik annak hasznait. A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák szükség szerinti névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, a szolgáltatókkal történő szerződéskötés a tulajdont szerző felet terheli, az ingatlan birtokba vételétől számított 8 napon belül.

## 6. Beépítési kötelezettség

- 6.1. vállalja, hogy az Ingatlan2-öt a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti, a beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az Ingatlan2 birtokbaadásától számított 2 éven belül, azaz legkésőbb 2020. október 31. napjáig megszerzi az építésre vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- b) az Ingatlan2 birtokbaadásától számított 5 éven belül, azaz legkésőbb 2023. október 31. napjáig megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

- 6.2. Az Ingatlan2 beépítési feltételei:

Az Ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1

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

A beépítés százaléka, 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 teljesítés esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

- 7.1.1. Késedelmi kötbér

Ha a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felrögzhető okból késedelmbe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak.

A késedelmi kötbér mértéke:

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

Budapest Fővárosi XII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselet: Dr. Kocsis Miké polgármester  
Tulajdonos, ...

Tulajdonos

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
KASZ: 36962896

*[Handwritten signature]*

du  
31

9

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül késedelmes teljesítésére tekintettel az Önkormányzatnak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

/ kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltűzöttnek.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tény, hogy a késedelmi kötbér teljesítésének biztosítására jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzat javára 15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint tőke és járulékal erejéig első zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra az AMBRÓZIA Gondozóház Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: AMBRÓZIA Gondozóház Szolgáltató Nonprofit Kft., székhelye: 2330 Dunaharaszti, Fő út 50-52., cégjegyzékszám: Cg.13-09-129284, adószáma: 21849219-1-13, KSH azonosítója: 21849219-8730-572-13, képviseli: Szondy Lilla ügyvezető), mint jelzálogkötelezett: Dunaharaszti, belterület, 4251/1 helyrajzi szám alatti, természetben a 2330 Dunaharaszti, Fő út 50-52. szám alatt megjelölt, 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlanán (a továbbiakban: Jelzálogjogot Alapító Szerződés). A jelzálogjog érvényesítésére a Jelzálogjogot Alapító Szerződés 2.8.1.-2.8.3. pontjaiban megjelölt esetben kerül sor. A Jelzálogjogot Alapító Szerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők.

7.3. Az Önkormányzat kiköti, tudomásul veszi, hogy az Ingatlan2 harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Az Önkormányzat abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben elmulasztja az Önkormányzat hozzájárulását kérni, az Önkormányzat től követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az Ingatlan2-ra jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az Önkormányzat felé hitelt érdemlő módon igazolta.

## 8. Elővásárlási jog alapítása

8.1. Szerződő felek – figyelemmel nek a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.585/2003/4. számú jogerős ítéletének keltétől az elszámolás napjáig az Önkormányzat által beszedett és a tulajdoni illetőségére eső bérleti díjak megfizetése iránti igényére az Önkormányzat a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 2. szám alatti, 35152 hrsz.-ú, 432 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan, és a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú 408 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan vonatkozásában javára szerződésen alapuló 5 éves határozott időre szóló elővásárlási jogot alapítanak azzal a feltétellel, hogy a jelen szerződésből eredő összes kötelezettségét – a jelen szerződés 6. fejezetében rögzített beépítési kötelezettség kivételével – maradéktalanul és határidőben teljesítette. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 1.4. pontban rögzített értékkülönböt által történő megfizetését követő 180 napon belül a Budapest VIII. kerület Mátyás tér 2. szám alatti, 35152 hrsz.-ú és a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 3. szám alatti, 35324 hrsz.-ú ingatlanok elidegenítésére pályázatot ír ki. Az Önkormányzat egyúttal vállalja, hogy eredménytelen pályázat esetén az ingatlanok elidegenítésére a határozott időtartam alatt évente legalább kétszer pályázatot ír ki.

8.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy elővásárlási joga nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azonban az Önkormányzat vállalja, hogy a tárgyi ingatlanok tulajdonjogának értékesítésére kiírt pályázat során valamennyi érdeklődőt az elővásárlási jog fennállásáról írásban tájékoztatja.

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviseli: Dr. Kocsis Mária polgármester  
Tulajdonos

Tulajdonos

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
KASZ: 16062896

8.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodással, mint szerződéssel alapított elővásárlási jog a tárgyi ingatlanok vonatkozásában a jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokat követően gyakorolható.

8.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elővásárlási jog alapításával kapcsolatos rendelkezései a jelen szerződés aláírásakor hatályba lépnek.

8.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén az egymással szembeni igényeik vonatkozásában, így különösen, de nem kizárólag a Fővárosi Ítéletábrla 7.Pf.21.585/2003/4. számú jogerős ítéletének keltétől a jelen szerződés aláírásának a napjáig Ingatlan) vonatkozásában keletkezett valamennyi követelésére (bérteli díj, használati díj, emaradt haszon stb.) is kiterjedően teljes mértékben elszámoltak, és egymással szemben további, így különösen, de nem kizárólag az ingatlanokon fennálló közös tulajdonból eredő vagy jogalap nélküli gazdagodás jogcímén fennálló követelésük – az esetleges beépítési kötelezettség elmulasztásából eredő Önkormányzati igényen felül – nem áll fenn. a jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén kifejezetten akként nyilatkozik, hogy az Önkormányzattal szemben további követeléssel nem rendelkezik.

## 9. Vegyes rendelkezések

9.1 A jelen Szerződés a Szerződő felek által történő aláírásának napján lép hatályba. Ha a Szerződő felek általi aláírás nem ugyanazon a napon történik, akkor a hatályba lépés időpontja a későbbi aláírás napja.

9.2 A Szerződő felek a jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Szerződő fél által a másik Szerződő félnek adandó értesítés vagy dokumentum a másik Szerződő fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősítél kézbesítettnek.

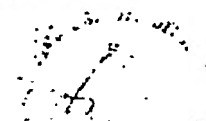
## 10. Egyebek

10.1 Az Önkormányzat kijelenti, hogy a magyar jog szerint létező és működő jogi személy, míg cselekvőképés nagykorú magyar állampolgár, így a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanok csiidegenítését – a jelen Szerződésben foglaltakon kívül – jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

10.2 Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával felhatalmazzák Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Irodát (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet; eljáró ügyvéd: Dr. Kerényi Géza ügyvédet), hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a jelen Szerződés 1.1-1.2. pontjaiban meghatározott ingatlanok vonatkozásában teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés hatályba lépését követően haladéktalanul köteles a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban való benyújtása érdekében eljárni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást megindítani, amelyet az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkezetteti példányával köteles Szerződő felek részére dokumentáltan igazolni.

10.3 A Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól a szükséges ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

10.4 A Szerződő felek különösen rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv). 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Önkormányzat az Ingatlan) tulajdonjogának megszerzése kapcsán illetékmentességben részesül.

  
Budapest Fővárosi Önkormányzat  
Jószékvárostól Önkormányzat  
képviselő: Dr. Kocsis Máté polgármester  
Tulajdonos

Tulajdonos

  
Az okiratot készletre és ellenjegyzte:  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
KASZ: 36052896

10.5 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerkesztésével összefüggésben felmerülő költségek az Önkormányzatot terhelik, az igazgatásslétszámdíj megfizetése a tulajdoni szerző fél kötelezettsége.

10.6 A Szerződő felek képviselői hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készülő fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

10.7 A Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap a Takarnet rendszer igénybevételével került beszerzésre. A jelen Szerződés 7 példányban készült, amelyből a Felcset 2-2 példány, okiratszerkesztő ügyvédet 3 példány illet meg.

10.8 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

10.9 Mellékletek:

1. sz. melléklet: Ingatlan1 tulajdoni lap
2. sz. melléklet: Ingatlan2 tulajdoni lap
3. sz. melléklet: Képviselő-testület 228/2017. (XII.19.) számú határozata és VPB 193/2018. (III.05.) számú határozata

A Szerződő felek a jelen Szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvt., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Budapest, 2018. .... 2018. MÁRC 08.

Budapest, 2018. .... 2018. MÁRC 08.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat

Képv.: Dr. Kocsis Máté polgármester

Pénzügyi ellenjegyzést végezte: 2018. MÁRC 08.  
Budapest, 2018. ....

Páris Gyuláné  
ügyosztályvezető  
Pénzügyi Ügyosztály

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Danada-Rimán Edina  
jegyző

nevében és megbízásából  
Dr. Mészár Erika aljegyző

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2018. .... napján.  
Dr. Kerényi Géza ügyvéd  
KASZ: 36062896

2018. MÁRC 08.  
DR. KERÉNYI GÉZA ÜGYVÉDI IRODA  
DR. KERÉNYI GÉZA  
ÜGYVÉD  
1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

## Dr. Lóránth József

### ügyvéd

Telefon: 06-1- 250-8220, 250-8221, 250-8222  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II. em. 4.  
e-mail: loranth@loranthdr.hu

betonEPAG Építőanyaggyártó Kft  
2335 Taksony  
Szent Imre út 059/2. hrsz.

Sebes Márton ügyvezető Úr részére!

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Alulírott **Dr. Lóránth József** ügyvéd, mint a **Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** jogi képviselője az alábbiakról kívánom Önt tájékoztatni:

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat és 2018. március 8. napján csereszerződést kötött egymással a Budapest VIII. Kerület Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanra vonatkozóan. A csereszerződést követően az ingatlan tulajdonosa lett. A csereszerződés 6-os pontjában az ingatlan beépítésére vállalt kötelezettséget oly módon, hogy az ingatlan beépítésére vonatkozóan 2020. október 31. napjáig megszerzi az építésre vonatkozó jogerős építési engedélyt, míg 2023. október 31. napjáig megszerzi az ingatlan beépítésére vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt.

A csereszerződés 7.1.1.-es pontja rendelkezik a késedelmi kötbérről arra az esetre vonatkozóan, amennyiben az ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedély, valamint az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi engedély megszerzése nem történne meg 2020. október 31., valamint 2023. október 31. napjáig. Ezen rendelkezés szerint a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft, míg a használatba vételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, valamint ezen összegeken felül 61. naptól mindkét esetben további 30.00,- Ft/nap összegű. A csereszerződés 7.3.-as pontja szerint az Önkormányzat abban az esetben adja részére meg a hozzájárulását az ingatlan tovább értékesítéséhez amennyiben a 3. fél vállalja a csereszerződés 6-os és 7-es pontjában rögzített kötelezettségeket a beépítésre illetőleg annak késedelme esetén a kötbérfizetésre vonatkozóan.

a Budapest VIII. Kerület Bauer Sándor utca 14. számú ingatlanra adásvételi szerződést kötött az Ön által képviselt betonEPAG Kft-vel 2019. november 22. napján. Az adásvételi szerződésben az Ön által képviselt betonEPAG Kft a szerződés 2.10-es pontjában kijelentette és vállalta, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat és között 2018. március 8. napján létrejött csereszerződés teljes tartalmát megismerte azt magára nézve kötelezőnek ismeri el, különös tekintettel a csereszerződés 6.-os és 7-es pontjában foglaltakra, azaz az ingatlan határidőre történő beépítése és annak elmaradása esetén kötbérfizetésre vonatkozóan.

Dr. Ernszt János ügyvéd 2019. november 25. napján kérelemmel fordult a Józsefvárosi Önkormányzathoz és kérte, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat adja meg a hozzájárulását nak a Bauer Sándor utca 14. számú ingatlanak a betonEPAG Kft részére történő tovább értékesítéshez.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Pikó András polgármester 2020. március 29. napján keltezett 114/2020-as számú határozatában hozzájárult és a betonEPAG Kft között 2019. november 22. napján létrejött és a Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételhez.

Az ingatlan beépítésére vonatkozóan a jogerős építési engedélyt 2020. október 31. napjáig kellett volna megszerezni, azonban ez az engedély csak 2021. március 20. napján vált jogerőssé, ami azt jelenti, hogy a betonEPAG Kft-nek az építési engedély vonatkozásában 15.000.000,- Ft, továbbá 2.400.000,- Ft vagyis mindösszesen 17.400.000,- Ft fizetési kötelezettsége keletkezett kötbér jogcímén az Önkormányzat felé.

Az ingatlan beépítésére vonatkozóan a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének az időpontja 2023. október 31. napja volt, azonban az ingatlanra vonatkozóan a mai napig nem áll rendelkezésre a jogerős használatbavételi engedély. Mindez azt jelenti, hogy a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének késedelme miatt a betonEPAG Kft-nek 7.500.000,- Ft, továbbá a mai napig számolva 4.140.000,- Ft, azaz mindösszesen 11.640.000,- Ft tartozása áll fenn az Önkormányzat felé.

Az építési engedély késedelmes megszerzése, valamint a használatbavételi engedély megszerzésének a hiánya miatt 2024. május 16. napjáig a betonEPAG Kft-nek 17.400.000,- Ft és 11.640.000,- Ft azaz mindösszesen 29.040.000,- Ft tartozása áll fenn Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felé kötbér jogcímén a Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 14. szám alatti ingatlan vonatkozásában. Ezen összeg további napi 30.000,- Ft-al emelkedik mindaddig amíg az ingatlanra vonatkozóan a jogerős használatbavételi engedély nem áll rendelkezésre.

Jelen levelemmel felszólítom az Ön által képviselt betonEPAG Kft-t, hogy a 29.040.000,- Ft-ot a Józsefvárosi Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11784009-15508009-08800000 számú bankszámlájára átutalni szíveskedjenek.

Felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben a fenti összeget jelen levélem átvételétől számított 8 napon belül nem egyenlíti ki, úgy peres eljárást fogok Önökkel szemben indítani, melynek minden költsége Önöket fogja terhelni.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét!

Budapest, 2024. május 16.

Tisztelettel:

Dr. Lóránth József, ügyvéd

Dr. Lóránth József  
11784009-15508009-08800000  
Közvetítői Szolgálat  
Bauer Sándor utca 14. sz. alatti ingatlan  
11784009-15508009-08800000

*[Handwritten signature]*