

016/4-4/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

19sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér elengedésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: dr. Görcsös Mónika divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Kérelem

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 JÚN 26.	Szám:	02/193-10/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Emmer Rita	EA	

Tisztelt Költségvetési és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat), valamint a Corvin Sarok Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 6-8. A. lház. fsz. 4., adószám: 25175662-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 204205, képviseli: Orbán Péter András ügyvezető) között 2017. július 18. napján – tulajdonjog függőben tartással és banki hitel felhasználásával – adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám (hrsz. 35600) alatti telek ingatlan vonatkozásában beépítési kötelezettséggel.

Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontjában foglaltak alapján a Corvin Sarok Kft. vállalta az ingatlan birtokbaadásától számított **két éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedély**, a 6.1.b) pontja alapján a jogerős építési engedély **megszerzésétől számított két éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.**

2. 2019. évben telekalakításra került sor, amelynek során a 35600 és 35601 hrsz. telkek egyesítésével 1.115 m² alapterületű telek került bejegyzésre, amelynek tulajdonosa 5.570/11.150 tulajdoni hányad arányban a Vajdahunyad 9 Kft, 5.580/11.150 tulajdoni hányad arányban a Corvin Sarok Kft.

Az **építési engedély** az egyesített telekre **2020. április 17. napján emelkedett jogerőre**, így a Corvin Sarok Kft. 60 napot meghaladó késedelembe esett.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és az **építési engedély** 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban JGK) **felszólította a Corvin Sarok Kft-t arra**, hogy 15.000.000,- Ft kötbér, továbbá a 2020. február 24. napjától 2020. április 17. napjáig számított – 52 napra vonatkozó – 1.560.000,- Ft kötbért, összesen **16.560.000,- Ft-ot fizessen meg az Önkormányzat felé.**

3. A cégcsoporton belül végrehajtott portfólió rendezés keretében a Corvin Sarok Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezető) **2020. november 19. napján kelt adásvételi szerződéssel átruházta a Vajdahunyad 9 Kft-**

ÉRKEZETT

2024 JÚN 26.

1

re (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezető) a 1082 Budapest Vajdahunyad utca 9. szám alatti **ingatlan** (35600 hrsz.) 5.580/11.150-ed **tulajdoni hányadát**, amely tulajdoni hányadot az Önkormányzat visszavásárlási joga terhelt, és kérte a Földhivatalt a tulajdonosváltás bejegyzésére.

A tulajdonjog bejegyzéshez a visszavásárlási jog jogosultjának, azaz az Önkormányzatnak az írásbeli hozzájárulása volt szükséges, amelynek megtételére a **Vajdahunyad 9 Kft.** képviseletében eljáró Szabó Balázs ügyvezető **kérte fel a polgármestert** 2021. január 11-én érkezett megkeresésében, tekintettel arra, hogy a tulajdonosváltás a visszavásárlási jog fennállását nem érinti.

A 63/2021. (II.11.) számú **polgármesteri döntés** az alábbiakat tartalmazza:

„ 1.) a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Corvin Sarok Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezető) és a Vajdahunyad 9 Kft. (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4., képviseli: Szabó Balázs János ügyvezető) között 2020. november 19. napján kelt adásvételi szerződés alapján hozzájárulok, hogy a Vajdahunyad 9 Kft. az ingatlan 5.580/11.150 tulajdoni hányadát megszerezze, az ahhoz kapcsolódó visszavásárlási joggal nem kíván élni, amennyiben a Vajdahunyad 9 Kft., a Corvin Sarok Kft. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött adásvételi szerződésben foglalt

- beépítési kötelezettséget,
- kötbér fizetési kötelezettséget vállalja,
- továbbá kiváltja a Corvin Sarok Kft. által nyújtott bankgaranciát a Corvin Sarok Kft. által nyújtott bankgarancia igazolásban foglaltaknak megfelelő tartalommal,
- a visszavásárlási jogot az Önkormányzat 2022. április 17. napjáig fenntartja, annak törléséhez nem járulok hozzá.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja feltételek teljesülése esetén a visszavásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kérelmező részére történő kiadására.”

2021. február 16. napján kelt levélben a JGK Zrt. tájékoztatta a Corvin Sarok Kft-t fenti döntésről.

A Corvin Sarok Kft. képviseletében eljáró Szabó Balázs ügyvezető 2021. február 16. napján kelt válaszelevelében kötbérigényt mind jogalapjában, mind összecszerülésében vitatta, és a teljesítésre vonatkozó felszólítást visszautasította, egyúttal kérte a GF-55-03118/17 számú bankgarancia eredeti példányának visszaküldését az alábbi okokra hivatkozva:

„A Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 hrsz-ú ingatlanra kiadott, 2020. április 7-én jogerőre emelkedett építési engedély tárgya az 1.115 m² alapterületű, a Vajdahunyad utca 7. szám alatti telekkel való egyesítés után létrejött ingatlan, amelyben egészen a 2019. szeptember 19. napján kelt adásvételi szerződés teljesítéséig az Önkormányzat tulajdonolt 485/11150-ed hányadrészt. Társaságunk álláspontja szerint a jogerős építési engedély megszerzésére megállapított határidőket attól az időponttól kell számolni, amikor az engedély alapját képező építési telek végleges térmérettel és végleges tulajdonosi szerkezettel kialakult, illetve amely időponttól az engedélyezéssel érintett telekkel a tulajdonos/engedélyes kizárólagosan rendelkezhetett. Ez az időpont pedig a 485/11150-ed hányadrész birtokának az



engedélyesre történő átruházása, vagyis 2019. október 31. napja volt, amelyhez képest az építési engedély kiadása és annak jogerőre emelkedése két éven belül megtörtént.

Továbbá az Önkormányzat részéről tapasztalható kirívóan lassú ügymenet önmagában is hosszú ideig akadályt képezte a korábbi Vajdahunyad utca 7. szám alatti telek megvásárlásának, valamint annak Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanhoz történő egyesítésének.

Szintén társaságunktól független, és akadályozó körülmény volt, hogy az építési engedélyt a szomszédos Vajdahunyad utca 5. szám alatti telek tulajdonosa alaptalanul, támadta meg, amely miatt az önkormányzati ügymenet többször is megállt, és az engedély jogerőre emelkedése emiatt is hónapokat késett.

A bejelentett kötbérigény a 15.000.000 Ft-ot meghaladó részében a fentiekől függetlenül is alaptalan, ugyanis az adásvételi szerződés 7.1.2. pontjában írt napi 30.000 Ft összegű kötbér nem a 6.1. pontban meghatározott kötelezettségek késedelmes teljesítéséhez kapcsolódik. A 30.000 Ft napi kötbér tehát ezektől eltérő, a szerződés alapján azonban nem azonosítható vevői kötelezettségek késedelmes teljesítése esetére vonatkozik.,,

4. Tekintettel arra, hogy a Corvin Sarok Kft. kifogásai nem voltak jogosak, ezért javasoltuk a késedelmi kötbér teljesítési jogcímén a Duna Takarékbank Zrt. által kiadott GF-55-003118/17. számú garancia nyilatkozat lehívását.

Pikó András polgármester a 122/2021. (III.11.) számú veszélyhelyzeti döntés 1.) pontjában úgy döntött, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, a Corvin Sarok Kft. mint vevő között a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. július 18. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult késedelmi kötbér teljesítése jogcímén a Duna Takarékbank Zrt. GT-55-003118/17 számú 15.000.000,- Ft összegű bankgarancia (Garancia Nyilatkozat) lehívására. A 15.000.000,- Ft összegű bankgarancia lehívásra került a Duna Takarékbank Zrt.-től.

Az 1.560.000,- Ft késedelmi kötbért a Corvin Sarok Kft. megfizette, a bankgarancia az Önkormányzat rendelkezésére állt.

5. 2021. május 20. napján Szabó Balázs ügyvezető a Vajdahunyad 9 Kft. képviselőjében az alábbi kéréssel fordult az Önkormányzathoz:

„Társaságunk a Corvin Sarok Kft. 2017. július 18-án adásvételi szerződést kötött az Önkormányzat tulajdonában lévő Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekre vonatkozóan.

2020. május 31-től szeretné megkezdeni a Vajdahunyad utca 9. szám alatt egy 47 lakásos társasház kivitelezési munkáit. A beruházás megvalósításához cégünk projektfinanszírozási hitelt kíván igénybe venni, amelyre vonatkozóan az OTP Bank elküldte részünkre finanszírozási ajánlatát.

Az ajánlat és a megkötendő hitelszerződés megfelelő forrást biztosít a beruházás megvalósításához. A hitel lehívásának feltétele, hogy az Önkormányzat – a hitel lehívásának napjáig – törölje a tulajdoni lapra 126363/1/2019./19.07.04. számon bejegyzett visszavásárlási jogát. Ennek megfelelően kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a visszavásárlási jog törléséhez hozzájárulni szíveskedjenek a következő feltételek mellett:



- *Vajdahunyd 9 Kft. a tulajdonában lévő 35600 hrsz. telken megvalósuló beruházásra hitelszerződést köt és*
- *az épület kivitelezése elérte a 2. emelet zárófödémét, amelyet a telek tulajdonosa független műszaki szakértői nyilatkozat mellett igazol.”*

Pikó András polgármester a 349/2021. számú 2021. június 14. napján meghozott **döntésében megadta a hozzájárulását az Önkormányzat visszavásárlási jogának a törléséhez**, amely alapján a Földhivatal 2021. december 13. napján kelt, 198648/1/2021. ügyiratszámú határozatával a visszavásárlási jogot törölte.

6. A Vajdahunyd 9 Kft. képviseletében eljáró Hudek Csaba ügyvezető 2022. március 3. napján kelt levelében az alábbi kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

*„Az Önkormányzat az épülő társasház kötbérmentes használatbavételi engedély megszerzésének időpontját 2022. április hónapban határozta meg. Társaságunk azzal a kéréssel fordul a tisztelt Önkormányzat felé, hogy a **késedelmi kötbér határidejét 12 hónappal meghosszabbítani szíveskedjen.**”*

Kérését a COVID miatt kialakult válsággal és a jelenlegi piaci, gazdasági körülményekkel indokolta.

Tekintettel arra, hogy a kérelem jogi hivatkozást, konkrétumot nem tartalmazott, kizárólag méltányossági kérelemnek volt tekinthető, erre tekintettel nem javasoltuk a használatbavételi engedély határidejének 12 hónappal történő meghosszabbítását.

A Költségvetési és Pénzügyi **Bizottság** 64/2022. (IV. 25.) számú határozatával úgy döntött, hogy **nem engedélyezi** a használatbavételi engedély határidejének 12 hónappal történő **meghosszabbítását**.

7. A jogerős építési engedély megszerzésének időpontja 2020. június 17. napja volt, ennek megfelelően a **jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje 2022. június 16. napja volt.**

Az adásvételi szerződés 6.1. pont b. alpontja alapján a Corvin Sarok Kft. vállalta, hogy a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatba vételi engedélyt szerez. A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének **60 napos késedelmére esetére 7.500.000,- Ft kötbér összeget bankgaranciával biztosított, míg a 61. naptól a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének napjáig 30.000,- Ft/nap kötbér fizetési kötelezettséget vállalt.**

Az ÉTDR nyilvántartása szerint a használatbavételi engedély 2023. augusztus 7. napján emelkedett jogerőre.

A 2022. június 17. és 2022. augusztus 15. közötti 60 napos késedelemre eső **7.500.000 Ft bankgarancia érvényesítésére sor került**, így a 61. naptól 2023. augusztus 7. napjáig 418 nap késedelem áll fenn, ami **12.540.000 Ft késedelmi kötbér fizetési kötelezettséget jelent a Corvin Sarok Kft részére.**

Fentiekre tekintettel a JGK Zrt. 2024. március 21. napján kelt levelében felszólította a Corvin Sarok Kft-t a fizetési kötelezettség teljesítésére.

A Corvin Sarok Kft. képviseletében eljáró Dr. Földvári Attila ügyvéd (Georgi-Földvári-Oláh Ügyvédi Iroda) 2024. május 27. napján válaszlevelében kérte a kötbérfizetési kötelezettség felülvizsgálatát, az alábbi indokok figyelembevételére való hivatkozással.



„Mint az a felek közötti jogvitában már korábban kifejtettük, és az Önkormányzat előtt is ismert, hogy a késedelem egyik oka az volt, hogy a Corvin Sarok Kft-nek a beruházás megfelelő megvalósításához meg kellett, hogy vásárolja az ingatlan mellett található épületet is, amelynek során egyesével kellett megegyezni a lakástulajdonosokkal, majd miután kiköltöztek, az épületet le kellett bontani, az ingatlant átminősíteni és összevonni a szerződéses ingatlannal. A másik fontos és figyelembeveendő tényező, hogy az épület kivitelezési munkáinak megkezdésére ill. lefolytatására a COVID19 járvány második és harmadik hulláma során került sor. Az építőiparban nem működik a HOME OFFICE, a termelés és az építőanyag-kereskedés java része nem volt felkészülve az online kereskedelemre. A munkába járás korlátozásának, a határok lezárásának pedig tömeges létszámkiesés volt a következménye az építésgazdaság területén. A beszállítási láncok leállása pedig az építőanyag ellátás területén lassította a kivitelezési munkákat. Ezek a tényezők együtt jelentkeztek a beruházás kivitelezése során és vezettek ahhoz, hogy a kivitelező nem tudott határidőben teljesíteni.

Figyelemmel a fentiekre, valamint arra a tényre is, hogy a Corvin Sarok Kft által már kifizetésre került 7.500.000,- Ft összegű késedelmi kötbér, kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy mérlegelve a körülményeket méltányos eljárás keretében csökkentse a további kötbér követelését. A Corvin Sarok Kft a békés és méltányos megegyezés érdekében készen áll a kötbér összege 40 %-ának késedelem nélküli kifizetésére, amennyiben a követelés fennmaradó része elengedésre kerül.”

Tekintettel arra, hogy a jogi képviselő által előterjesztett kérelem jogszabályi hivatkozást nem tartalmaz, ezért kizárólag méltányossági kérelemnek tekinthető.

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) 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.

Előzőekre tekintettel **nem javasoljuk a kötbérfizetési kötelezettség egy részének elengedését**, a kötbérvételezés mérséklését, mivel a kérelem nem tartalmaz olyan méltányolható körülményt, ami nem az adósnak felróható és megalapozná a követelés mérséklését, továbbá a követelésről akárcsak részben történő lemondás nem felel meg a Vagyonrendelet 22. § (2) bekezdésében írott rendelkezéseknek.

A fenti javaslatunkban foglaltakat a JGK Zrt. jogi képviselőjének állásfoglalása is alátámasztja.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik. A tulajdonosi döntés meghozatalára vonatkozó jogszabályi határidő nincs, viszont a 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.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.



IV. Jogszabályi környezet

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 1.1.5. alpontja alapján a 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 a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mőtv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, 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, Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér elengedésével kapcsolatos döntés meghozatala

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) nem mond le a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. július 18. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára fennálló 12.540.000,- Ft késedelmi kötbérről a Corvin Sarok Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter



utca 6-8. A lház, fsz. 4.; adószám: 25175662-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-204205; képviseli: Orbán Péter András ügyvezető) részére.

2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. július 2., 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 MÓNIKA DIVÍZIÓVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. András*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SÁTYL BALÁZS

A KÖLTSÉGVETÉSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Georgi-Földvári-Oláh Ügyvédi Iroda
1055 Budapest, Szent István krt.15.IV/2.
Telefon: 06/1-231-0194 Fax: 06/1-231-0154

LHE 86/24.05.31

1. sz. melléklet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Budapest,
Őr utca 8.
1084
ertekesites@jgk.hu
gorcsosm@jgk.hu



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum: 2024-05-31	érkeztetési szám: F-2024/13246
iklatás dátuma: 2024-06-03	iklatószám: LHE/86-8/2024
ügyintéző	
melléklet	

Ikt.szám: LHE/86-4/2024.

Tisztelt Igazgatóság!

Alulírott **Dr. Földvári Attila ügyvéd** (Georgi-Földvári-Oláh Ügyvédi Iroda, 1055 Budapest, Szent István krt. 15. IV/2.) a **Corvin Sarok Kft.** (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A.lház. fsz.4.) képviselőjében, hivatkozva személyes egyeztetésünkre az alábbi megkereséssel fordulok Önökhöz:

Ügyfelem és a VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat között a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 9. sz. alatti, 35600 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre 2017. július 18. napján. Az adásvételi szerződés 6.b. pontjának rendelkezése szerint Ügyfelemnek, mint beruházónak az építési engedély megszerzésétől számított két éven belül jogerős használatbavételi engedélyt kellett szereznie, melynek elmaradása esetén késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terhelte. A késedelmi kötbér fedezetül Megbízóm 7.500.000.-Ft-ot óvadékba helyezett. A jogerős építési engedély 2020. június 17. napján került kiadásra, a használatbavételi engedély megszerzésére azonban csak 2023. augusztus 7.-én került sor.

Mint azt a felek közötti jogvitában már korábban is kifejtettük, és a T. Önkormányzat előtt is jól ismert, hogy a késedelem egyik oka az volt, hogy Ügyfelemnek a beruházás megfelelő megvalósításához meg kellett hogy vásárolja az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan mellett található épületet, melynek során egyesével kellett megegyezni a lakástulajdonosokkal, majd miután kiköltöztek az épületet le kellett bontani, az ingatlant átminősíteni és végül összevonni a szerződéses ingatlannal., amely hosszú folyamatot követően kerülhetett csak sor az engedélyezési eljárásra A folyamatot a T. Önkormányzat ill. a Vagyongazdálkodási Igazgatóság is végig követte, ismerte és támogatta, amelynek eredménye (egy romos ház eltűnése) – meggyőződésünk szerint – az egész kerület érdekét is szolgálta.

A fentiek mellett másik fontos és figyelembeveendő tényező, hogy az épület kivitelezési munkáinak megkezdésére illetve lefolytatására a COVID19 járvány második illetve harmadik hulláma során került sor. Az építőiparban – mint ismert - nem működik a HOME OFFICE, a termelés és az építőanyag-kereskedés java része nem volt felkészülve az online kereskedelemre. A munkába járás korlátozásának, a határok lezárásának pedig tömeges létszámkiesés volt a következménye az építésgazdaság területén. A beszállítási láncok ismert leállása pedig az

Georgi-Földvári-Oláh Ügyvédi Iroda

1055 Budapest, Szent István krt. 15.IV/2.

Telefon: 06/1-231-0194 Fax: 06/1-231-0154

építőanyag ellátás területén lassította a kivitelezési munkákat. Ezek a tényezők sajnos együtt jelentkeztek a beruházás kivitelezése során és vezettek ahhoz, hogy a kivitelező nem tudott határidőben teljesíteni.

A fentiekben kifejtett két olyan tényező okozta Ügyfelem késedelmét, amelyek közül az egyik az Önkormányzat érdekeit is szolgálta (romos, rossz állapotú lakóház lebontása, lakók kiköltöztetése), a másik (COVID19 járvány) pedig vis maior helyzetként állt elő, amelyre előre számítani felkészülni nem lehetett.

Figyelemmel a fentiekben kifejtettekre valamint arra a tényre is, hogy Megbízóm által már kifizetésre került 7.500.000.-Ft összegű késedelmi kötbér, kérjük a T. Önkormányzatot hogy mérlegelve a körülményeket méltányosan eljárás keretében csökkentse a további kötbérvisszatérítését. Ügyfelem a békés és méltányos megegyezés érdekében készen áll a kötbér összege 40%.-nak késedelem nélküli kifizetésére, amennyiben a követelés fennmaradó része elengedésre kerül.

Budapest, 2024. május 27.

Tisztelettel:

GEORGI-FÖLDVÁRI-OLÁH
ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDVÁRI ATTILA
1055 Budapest, Szent István krt. 15. IV/2.
Dr. Földvári Attila
ügyvéd

