



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan végleges – a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlantól elkülönített – adásvételi szerződésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *wönich Erika*

JOGI KONTROLL: *J.M.N.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó és a **Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet, adószáma: 25282256-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-206007; statisztikai számjelle: 25282256-6810-113-01 képviseli: Tatár Tibor ügyvezető, képviselőjében eljár: Ringbauer Károly meghatalmazással), mint vevő 2019. szeptember 30. napján adásvételi előszerződést kötöttek a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti, 36194 helyrajzi számon nyilvántartott, valamint a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti, 36193 helyrajzi számon nyilvántartott kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanokra. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 672/2019. (VI.24.), és a 849/2019. (VIII.12.) számú határozatok alapján azzal, hogy eladó el kívánja adni az ingatlanokat azok kiürítését követően, vevő pedig vállalta a bontást és az ingatlanok beépítését. Az ingatlanok kiürítésének legkésőbb 2021. szeptember 30-ig meg kell történnie.

Az ingatlanok együttes vételára **430.920.000,- Ft.** Vevő az előszerződés megkötését megelőzően **86.178.000,- Ft** összeget ajánlati biztosíték címén megfizetett. A vételárból fennmaradó 344.742.000 Ft-ot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követően teljesíti.

A Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti lakóépület kiürítése megtörtént.

A Futureal New Ages Kft képviselőjében meghatalmazással eljáró Ringbauer Károly, azzal a kéréssel fordult a Vagyongazdálkodási Igazgatósághoz, hogy tekintettel arra, hogy a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám

*[Handwritten signature]*

alatti ingatlan kiürítése megtörtént, felek a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges szerződést külön-külön, a jelen esetben a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződéstől elkülönítve már most kössék meg.

A Futureal New Ages Kft javasolja az egyes ingatlanok vételárát azok telekterületének (962 m<sup>2</sup>, 557 m<sup>2</sup>) arányában meghatározni, amely számítás alapján a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan vételáraként 158.147.640 Ft, a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlan vételáraként 272.772.360 Ft összeg kerül meghatározásra. Ezen vételár felosztás alapján az ingatlanok együttes vételárából Vevő által korábban megfizetett összegből felek a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan vételárrészleteként 31.627.326 Ft, a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlan vételárrészleteként 54.550.674 Ft összeget ismernek el.

Futureal New Ages Kft vállalja, hogy a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan vételárából hátralévő 126.520.314 Ft összeget – az előszerződésben foglaltakról eltérően, amely az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 naptári nap – a végleges adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizeti és vállalja, hogy az ingatlan bontására kiadott bontási engedélyt, és bontási műszaki leírást az adásvételi szerződéshez csatolja. Futureal New Ages Kft kötelezettséget vállal arra is, hogy amennyiben a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti épület bontása következtében a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti épületben a még ott lakók lakhatását veszélyeztető károsodás keletkezne, azt saját költségükön helyreállítják, balesetveszélyes állapot kialakulása esetén intézkednek az érintett lakó ideiglenes lakhatásának biztosításáról, amíg az Önkormányzat által biztosított lakásba nem költözhet.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a Futureal New Ages Kft kérésére az ingatlan-nyilvántartásban a 36193 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B. szám alatti, mielőbbi és a 36194 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti kivett lakóház, udvar ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződés külön-külön történő megkötéséhez – módosítva a 672/2019. (VI.24.) és a 849/2019. (VIII.12.) számú határozatokat - azzal a feltétellel, hogy a Budapest VIII., Tömő utca 23. szám alatti ingatlan esetében a 126.520.314 Ft fennmaradó vételárát vevő a végleges szerződés megkötését megelőzően megfizeti, az ingatlan bontására kiadott bontási engedélyt és bontási műszaki leírást csatolja és betartására kötelezettséget vállal. Amennyiben a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti épület bontása következtében a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti épületben a még ott lakók lakhatását veszélyeztető károsodás keletkezik, azt saját költségen helyreállítja, amennyiben a lakásban történő tartózkodás balesetveszélyessé válik, akkor a lehető leghamarabb saját költségen intézkedik az érintett lakó ideiglenes lakhatásának biztosításáról arra az időszakra, amíg az érintett lakó az Önkormányzat által felújított végleges lakásba költözhet.

## **II. A betérjesztés indoka**

A döntés meghozatalára a képviselő-testület jogosult.

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

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés az Önkormányzat számára kedvező, mivel hamarabb jut bevételhez.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány (a továbbiakban: koronavírus világméretű járvány)

S. I.

következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: kérelem

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2021. (II. ) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B. szám alatti, 36193 helyrajzi számú, és a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti, 36194 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokra külön-külön megkötendő végleges adásvételi szerződés jóváhagyásáról**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul a 35193 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlanra és a 35194 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlanokra a Futureal New Ages Kft-vel külön-külön megkötendő önálló adásvételi szerződés megkötéséhez – elsődlegesen a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlanra vonatkozóan azzal a feltétellel, hogy a 126.520.314 Ft fennmaradó vételárat vevő a végleges szerződés megkötését megelőzően megfizeti, az ingatlan bontására kiadott bontási engedélyt és bontási műszaki leírást csatolja és betartására kötelezettséget vállal. Amennyiben a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti épület bontása következtében a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti épületben a még ott lakók lakhatását veszélyeztető károsodás keletkezik, azt saját költségen helyreállítja, amennyiben a lakásban történő tartózkodás balesetveszélyessé válik, akkor a lehető leghamarabb saját költségen intézkedik az érintett lakó ideiglenes lakhatásának biztosításáról arra az időszakra, amíg az érintett lakó az Önkormányzat által felújított végleges lakásba költözhet. A Vevő beépítési kötelezettsége a Budapest VIII., Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlanra vonatkozóan fennáll, azonban annak határideje a Budapest VIII., Tömő utca 23/A. szám alatti ingatlan adásvételi szerződésében kerül rögzítésre.**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az önálló adásvételi szerződés megkötésére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. március 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: a honlapon.

Budapest, 2021. február 15.

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök

30 3.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási Igazgatóság

1084 Budapest, Ór utca 8.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató részére

Budapest, 2021. február 03.

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlan végleges adásvételi szerződése

Tisztelt Nováczki Eleonóra!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01), mint eladó meghatalmazásából és megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01), mint eladó (továbbiakban: „Eladó”) és a Futureal New Ages Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet, adószáma: 25282256-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-206007; statisztikai számjele: 25282256-6810-113-01), mint vevő (továbbiakban „Vevő”) 2019. szeptember 30-án adásvételi előszerződést (továbbiakban „Előszerződés”) kötöttek a Budapest VIII. kerület, 36194 és 36193 helyrajzi számú, természetben Tömő u. 23/A. szám alatt található kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, és Tömő u. 23/B. szám alatt található kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanok (továbbiakban „Ingatlanok”) értékesítésére.


Az Előszerződésben felek az Ingatlanok együttes vételáraként 430.920.000,- Ft. összeget határoztak meg.

Vevő az Előszerződés megkötését megelőzően fenti vételárból 86.178.000,- Ft. vételárrészt megfizetett.

Az Előszerződés szerint az Ingatlanok végleges adásvételi szerződésének megkötésére az Ingatlanok Eladó általi kiürítését követő 30 napon belül, míg a vételár hátralévő részének, 344.742.000,- Ft. összegnek megfizetésére a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül kerül sor.

Alulírott Futureal New Ages Kft. ezúton azzal a kérelemmel fordul T. Vagyongazdálkodási Igazgatósághoz, hogy – tekintettel arra, hogy tudomásunk szerint a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan teljes kiürítése megtörtént - felek a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződést a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződéstől elkülönítve kössék meg.

Futureal New Ages Kft. javasolja az egyes Ingatlanok vételárát azok telekterületének arányában meghatározni, mely számítás alapján a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan vételáraként 158.147.640,- Ft., míg a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan vételáraként 272.772.360,- Ft. összeg kerülne meghatározásra. Ezen vételár felosztás alapján az Ingatlanok együttes vételárból Vevő által korábban megfizetett összegből felek a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan vételárrészeként 31.627.326,- Ft., míg a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan vételárrészeként 54.550.674,- Ft. összeget ismernek el.

4. 

Futureal New Ages Kft. vállalja, hogy a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan vételárából hátralévő 126.520.314,- Ft. összeget az Előszerveződésben meghatározott – a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 60 napos – határidővel ellentétben a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően megfizeti.

Ugyancsak vállaljuk, hogy a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlan későbbiekben megkötendő végleges adásvételi szerződéséhez kapcsolódó hátralévő 218.221.686,- Ft. összegű vételárrészletet a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződés feltételének bekövetkezését követően, de még a Tömő u. 23/A. szám alatti ingatlanra a későbbiekben megkötendő végleges adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetjük.

Fentiekén túlmenően Futureal New Ages Kft. vállalja, hogy a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan végleges adásvételi szerződéséhez csatolja az ezen ingatlan bontására kiadott bontási engedélyt és bontási műszaki leírást, melynek betartására a szerződésben kötelezettséget vállalunk.

Továbbá a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlan vonatkozásában megkötendő végleges adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalunk, amennyiben a Tömő u. 23/B. szám alatti épület bontása következtében a Tömő u. 23/A. szám alatti épületben a még ott lakók lakhatását veszélyeztető károsodás keletkezne, azt saját költségünkön helyreállítjuk, azon nem várt esetben pedig, ha a lakásban történő tartózkodás balesetveszélyessé válna, akkor a lehető leghamarabb saját költségünkre intézkedünk az érintett lakó ideiglenes lakhatásának biztosításáról azon időszakra, amíg az érintett lakó a részére a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által felújított végleges lakásba átköltözhet.

Kérem T. Vagyongazdálkodási Igazgatóságot, fentiek alapján támogassák a Tömő u. 23/B. szám alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződés mielőbbi megkötését, és az ehhez szükséges intézkedéseket megtenni szíveskedjenek.

Tisztelettel:



Ringbauer Károly meghatalmazott  
Futureal New Ages Kft.

9 5 -