



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó késedelmi kötbér teljesítési bankgarancia lehívására

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *irén*

JOGI KONTROLL: *IR*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Erzsébet*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Corvin Sarok Korlátolt Felelősségű Társaság között 2017. július 18-án függőben tartással – 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) pontja 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.

Az építési engedély a telekre 2020. április 17. napján emelkedett jogerőre.

2019. évben telekalakításra került sor, amelynek során a 35600 és 35601 hrsz. telkek egyesítésével 1.115 m<sup>2</sup> alapterületű telek került bejegyzésre, amelynek tulajdonosa 5.570/11.150 tulajdoni hányad arányban a Vajdahunyad 9 Kft, 5580/11150 tulajdoni hányad arányban a Corvin Sarok Kft.

Az építési engedély az egyesített telekre 2020. április 17. napján emelkedett jogerőre, így 60 napot meghaladó késedelembe estek.

*Sp*  
1

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és az építési engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel irodánk felszólította a Corvin Sarok Kft-t, hogy 15.000.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. február 24. napjától 2020. április 17. napjáig számított 52 napra vonatkozóan 1.560.000,-Ft kötbért, összesen: **16.560.000,- Ft-ot** fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzat számára.

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-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 terhel, és kérte a Földhivatalt a tulajdonosváltás bejegyzésére.

A tulajdonjog bejegyzéshez a visszavásárlási jog jogosultjának, azaz a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak az írásbeli hozzájárulása szükséges, amelynek megtételére a Vajdahunyad 9 Kft képviseletében Szabó Balázs ügyvezető kérte fel a Polgármester Urat 2021. január 11-én érkezett kérelmében, tekintettel arra, hogy a tulajdonosváltás a visszavásárlási jog fennállását nem érinti.

Pikó András polgármester a 63/2021. (II.11.) számú polgármesteri döntéssel az alábbi döntést hozta:

- 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 hozzájárul, 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 levelünkben az Elidegenítési iroda tájékoztatta a Corvin Sarok Kft-t fenti döntésről.

A Corvin Sarok Kft képviseletében Szabó Balázs ügyvezető 2021. február 16. napján kelt válaszlevelében kötbérigényt mind jogalapjában, mind összecszerúségében vitatja és a teljesítésre vonatkozó felszólítást visszautasítja és kéri a GF-55-03118/17 sz. bankgarancia eredeti példányának megküldését.

A Corvin Sarok Kft. több indokot hozott fel álláspontjának alátámasztására, amelyeket részletesen az előterjesztés mellékleteként csatolt levél tartalmaz. Álláspontja főbb elemei, hogy

- A Vajdahunyad u. 9. szám alatti ingatlant telekalakítással egyesítette a később megvásárolt Vajdahunyad u. 7. szám alatti ingatlannal. Az ingatlanban található

**lakásokat a tulajdonosoktól vásárolta meg, az önkormányzat tulajdoni hányadának megszerzése véleménye szerint indokolatlanul hosszú időt vett igénybe.**

- A Vajdahunyad u. 9. szám alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződésben rögzített határidőket véleménye szerint onnan kell számítani, amikor a két ingatlan egyesítése megtörtént, és az így kialakult új ingatlanra építési engedély szerzésére lehetőség nyílt.
- A szomszédos, Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan tulajdonosa az építési engedélyt – mint utóbb megállapítást nyert – alaptalanul megtámadta, így a jogerőre emelkedés hónapokat késett.
- véleménye szerint a szerződésben rögzített kötbér mibenléte nem megállapítható.

A Corvin Sarok Kft. a szerződésben foglalt határidő módosítását arra hivatkozással nem kérte, mert a Vajdahunyad u. 9. szám alatti ingatlant a Vajdahunyad u. 7. szám alatti ingatlannal egyesíteni kívánja, ahogy azt sem jelezte, hogy az építési engedély megszerzése a késedelembe esik a Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan tulajdonosa által benyújtott fellebbezés miatt.

Az adásvételi szerződéstervezet a Vajdahunyad u. 9. szám alatti ingatlant értékesítésére kiírt pályázat része volt, az adásvételi szerződés tartalmára vonatkozóan a pályázat benyújtásakor a kötbérről vonatkozó kifogást, észrevételt, módosítási javaslatot nem tett, a kötbér mértékét, teljesítésének módját, valamint a kötbér érvényesítésének feltételeit a Corvin Sarok Kft. nem vitatta.

Tekintettel arra, hogy a Corvin Sarok Kft. kifogásai nem jogosak, javasoljuk a késedelmi kötbér teljesítési jogcímén a Duna Takarékos Bank Zrt. által kiadott GF-55-003118/17. sz. garancia nyilatkozat lehívását.

#### **A betervezés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

A döntés célja a bankgarancia lehívása késedelmi kötbér teljesítés jogcímén. 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 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 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) 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.

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

alaján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: Corvin SarokKft. levele

### **Határozati javaslat**

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

**a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti telekhez kapcsolódó  
késedelmi kötbér teljesítési bankgarancia lehívásáról**

**A verzió**

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

1.) 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 sz. 15.000.000 Ft összegű bankgarancia (Garancia Nyilatkozat) lehívására.

2.) felkéri a polgármestert a határozat 1.) pontja szerinti bankgarancia lehívására.

Felelős: polgármester

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. március 30.

**B verzió**

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

1.) 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 késedelmi kötbér teljesítése jogcímén a Duna Takarékbank Zrt. GT-55-003118/17 sz. 15.000.000 Ft összegű bankgarancia (Garancia Nyilatkozat) lehívását nem kéri, azt a Corvin Sarok Kft részére visszaadja.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bankgarancia átadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. március 30.

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

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

Budapest, 2021. március 1.

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök

# CORVIN SAROK KFT

1083 Budapest, Práter u. 6-8.

---

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
dr. Göresös Mónika részére

Budapest  
Őr utca 8.  
1084

Tárgy: Kötér

**Tisztelt Igazgatóság!**

Alulírott **Szabó Balázs**, mint a **Corvin Sarok Kft.** (1083 Budapest, Práter utca 6-8. A lépcsőház földszint 4.) ügyvezetője, hivatkozással a fenti tárgyban 2021. február 3. napján társaságunkhoz írt levelükre, tájékoztatom Önöket, hogy társaságunk az említett levélben írt kötbérigényt mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatja, az alábbiak szerint:

1. A Corvin Sarok Kft. a levelükben írt, 2017. július 18. napján létrejött adásvételi szerződést a Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) kötötte meg, ennek megfelelően az adásvételi szerződésben kikötött kötbér jogosultja – ha az egyébként alapos lenne is – kizárólag az eladó Önkormányzat lehetne.

Álláspontunk szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igényérvényesítének megalapozásához nyilvánvalóan nem elegendő egymagában az, hogy az adásvételi szerződést az Önkormányzat meghatalmazottjaként társaságuk kötötte meg.

Erre figyelemmel mindenekelőtt kérem, szíveskedjenek igazolni az arra vonatkozó jogosultságukat, hogy a kötbérigényt az Önkormányzat javára ugyan, de saját nevükben Önök érvényesíthetik, társaságunkkal szemben közvetlenül és önállóan felléphetnek.

2. A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 9. szám alatti, 35600 helyrajzi számú ingatlanra kiadott BP/2603/00047-4/2020. számú, 2020. április 17-én jogerőre emelkedett építési engedély tárgya az 1.115 m<sup>2</sup> alapterületű, a Vajdahunyad 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 (majd ezt követően a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére) megállapított határidőket attól az időponttól kell számítani, amikor az engedély alapját képező építési telek végleges térmértékkel 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 bőven két éven belül megtörtént.



3. A fentiek mellett rá kívánok mutatni arra a társaságunk érdekkörén kívül eső okra is, hogy az Önkormányzat részéről tapasztalható kirívóan lassú ügymenet önmagában is hosszú ideig akadályát képezte a korábbi Vajdahunyad utca 7. szám alatt telek megvásárlásának, valamint annak a Vajdahunyad utca 9. szám alatti ingatlanhoz történő egyesítésének.

4. Szintén társaságunktól független, és az eljárást jelentősen akadályozó körülmény volt, hogy az építési engedélyt a szomszédos 35602 hrsz-ú telek tulajdonosa (Vajdahunyad 5 Invest Kft.) – mint utóbb megállapítást nyert, alaptalanul – fellebbezéssel támadta meg, amely miatt az önkormányzati ügymenet többször is megállt, illetve felfüggesztésre került, és az engedély jogerőre emelkedése emiatt is hónapokat késett.

5. Végül rögzíteni kívánom, hogy a bejelentett kötbérigény a 15.000.000,-Ft-ot meghaladó részében (1.560.000,-Ft összegben) a fentiektől 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 szerződés a jogerős engedélyek beszerzési késedelme esetére határozott kötbérösszegeket rögzít).

A 30.000,-Ft napi kötbér tehát ezektől eltérő, a szerződés alapján azonban nem azonosítható vevői kötelezettségek késedelmes teljesítése esetére vonatkozik (helyesebben vonatkozna, ha a nem vagy késedelmesen teljesített, szankcionált kötelezettség mibenléte egyáltalán megállapítható lenne).

Ennek következtében a napi 30.000,-Ft alapulvételével számolt kötbér nem csak ebben a konkrét esetben alaptalan, hanem a vonatkozó kötbérikötés érvényessége általában véve is vitatható.

A fent részletezett okok miatt társaságunk az Önök által bejelentett kötbérvisszatérítést – mind az annak érvényesítésére vonatkozó jogosultság szempontjából, mind érdemben, továbbá összegszerűségét tekintve is – vitatja, és az annak teljesítésére vonatkozó felszólítást visszautasítja.

Mind emellett, kérjük a Tisztelt Igazgatóságot, hogy a – levelükben leírt – alapidokumentumnak tekinthető és hivatkozott birtokba adási jegyzőkönyvet részünkre megküldeni szíveskedjenek.

**Továbbá kérjük, hogy a GF-55-03118/17 számú bankgarancia eredeti példányát 8 napon belül részünkre megküldeni szíveskedjenek.**

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2021. február 16.

Tisztelettel: **Corvin Sarok Kft.**  
1083 Budapest,  
Práter u. 6-8. A/fszt./4.  
Adószám: 25175662-2-42

**Corvin Sarok Kft.**  
Szabó Balázs  
ügyvezető