



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbér megfizetésével kapcsolatos döntések meghozatalára

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 mezei*

JOGI KONTROLL: *sk*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Erzsébet Czukkerné
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó és ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő között 2017. április 13-án adásvételi szerződés jött létre a 36108 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest, VIII. kerület Tömő u. 58. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan beépítési kötelezettséggel.

Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján az ARAN Invest 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 adásvételi szerződés 7.2. pontja alapján vevő az FHB Bank Zrt. által kibocsátott 303/00001/17 számon bankgaranciát nyújtott eladó részére 15.000.000,- Ft összegben. Vevő a jogerős építési engedélyt határidőn belül megszerezte, a jogerőre emelkedés dátuma: 2018. február 28. napja. A 15.000.000,- Ft összegű bankgarancia a jogerős építési engedély megszerzését követően csökkentésre került 7.500.000,- Ft összegű bankgaranciára.

A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határideje: 2020. február 28.

1
SP

A jogerős használatbavételi engedély 2021. január 5. napján emelkedett jogerőre.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és a használatbavételi engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel felszólítottuk az ARAN Invest Kft-t, hogy 7.500.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. április 28. napjától 2021. január 5. napjáig számított 252 napra vonatkozóan 7.560.000,-Ft kötbért, összesen: **15.060.000,- Ft-ot** fizessen meg az Önkormányzatnak.

Válaszlevelében kifejtette az alábbiakat:

A végleges építési engedély több mint egy évvel az adásvételi szerződésben megjelölt határidőnél hamarabb Vevő rendelkezésére állt, a kivitelezésre érvényes vállalkozási szerződése volt. Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 113/2018. (II. 21.) számú határozatával döntött a Tömő utca felújításáról. A Tömő utca 58. szám alatti ingatlan az útfelújítási munkákkal érintett területen helyezkedik el. A Tömő utca 2018. március 19.-től 2018. szeptember 5-ig le volt zárva. Az Önkormányzat megbízásából megkezdett kivitelezési munka ellehetetlenítette a beruházás végleges építési engedély alapján történő megkezdését. A tényleges munkakezdés rajtuk kívülálló okból több hónapot csúszott, azonban az útépités miatt elszenvedett tényleges késedelem ennél sokkal nagyobb csúszást okozott, az alábbi okok miatt:

- a késedelmes kezdés miatt a szerkezetépítés során belekényszerültek egy lassabb téli kivitelezésbe,
- az építőipari szektor 2018-ban fokozódó túlterheltsége és ebből fakadó létszám hiány kialakulása miatt a kivitelezési idő tartása az építkezés során megnehezedett,
- az építkezés befejezése az érdekkörükön kívülálló késedelmes kezdés miatt belecsúszott a pandémia időszakába, így a használatbavételi engedély megszerzése is hosszabb időtartamot vett igénybe, mert a hatósági és közműszolgáltatói ügyintézés eljárásai ideje országszerte meghosszabbodott.

A kivitelezés megkezdésének elhúzódása miatt a Társaságnak a kiesett időszakra többlet irodai és menedzsment díja merült fel, továbbá a kivitelezővel a kivitelezési költségek (pl. folyamatosan emelkedő építőipari anyag- és munkadíjak) megemelkedése miatt a kivitelezési szerződésben rögzített díjat módosítani kellett, ami közel 80 millió forint kivitelezési többletköltséget okozott számukra.

Az Önkormányzat kötbér igényét alaptalannak tartja a Társaság a fentiekre hivatkozva, szeretnék a jogvitát békés úton rendezni, ezért ők lemondanak a többletköltségek Önkormányzattal szembeni megtérítéséről, amennyiben az Önkormányzat lemond a kötbér igényéről.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Tömő utca lezárásának időszakát vegye figyelembe, arra az időszakra ne érvényesítse kötbér igényét, ez 171 nap. Jogi képviselőnk mellékelt javaslata alapján a fennmaradó időszak semmilyen mértékben nem vehető figyelembe.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára késedelmi kötbér teljesítése jogcímén 9.930.000,- Ft-ot fizessen meg az ARAN Invest Kft.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a késedelmi kötbér rendezése. 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 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 Szerveit 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 1.1.4. alpontja alapján tárgyi döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléletek: 1. sz. melléklet: adásvételi szerződés

2. sz. melléklet: felszólító levél

3. sz. melléklet: ARAN INVEST Kft. levele

4. sz. melléklet: JGK jogi álláspont

Határozati javaslat

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

A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 58. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó késedelmi kötbérrel kapcsolatos döntés

A verzió

A képviselő-testület

- 1.) **felhívja az ARAN Invest Kft-t, hogy fizessen meg 9.930.000,- Ft-ot „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jogosult javára, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés 7.1.2 és 7.2. pontjában foglaltak szerint;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. április 30.

B verzió

A képviselő-testület

- 1.) **nem kéri az ARAN Invest Kft.-től a 9.930.000,- Ft megfizetését „késedelmi kötbér teljesítése” jogcímen**, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint eladó, az ARAN Invest Kft. mint vevő között a *Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti, 36108 helyrajzi számú ingatlan* vonatkozásában 2017. április 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 2021. április 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. március 16.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzék szám: 01-10-048457, KSH-szám: 25292499-6832-114-01, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató) **mint eladó,**

másrészről

ARAN Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 9024 Győr, Kálvária utca 2. B. épület.; adószáma: 24843645-2-08; cégjegyzék száma: 08-09-025997; KSH száma: 24843645-6820-113-08; képviseletében eljárni jogosult: **Perlaky Zsolt ügyvezető**, született Perlaky Zsolt (születési helye és ideje: Csorna, 1974. szeptember 12.; anyja neve: Erdős Éva Margit; adóazonosító jele: 8393355591, személyazonosító igazolvány száma: 704207 KA; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 343501 LD; állandó lakcíme: 1025 Budapest, Ruthén út 39., a képviselet módja: **önálló**), **mint vevő**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.**Előzmények**

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 235/2016. (XII.01.) számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület 36108 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII. kerület, Tömő u. 58. szám alatti ingatlan értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 64/2017. (III.09.) számú határozata szerint vevő.

2.**A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

Címe:	Budapest VIII. kerület, Tömő u. 58.
Helyrajzi száma:	36108
Térmértéke:	857 m ²
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes

.....
 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
 eladó nevében eljáró
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....
 ARAN Invest Kft
 vevő képviseletében eljáró
 Perlaky Zsolt ügyvezető

.....
 Dr. Lóránth József, ügyvéd

3. Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra a Magyar Államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 (fővárosnál 30) napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az esetben az ARAN Invest Kft. által befizetett **148.520.000,- Ft**, azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-ötszázhuszezer forint** összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az ERSTE Bank Hungary Nyrt. által vezetett 11600006-00000000-65752265 számú számlára visszautalja. Az ARAN Invest Kft. tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. **Eladó** eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

3.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon lévő lakóépületben, az eladóval kötött bérleti szerződés alapján, jelenleg bérlő lakik. **Eladó** vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi szerződés aláírásától a birtokbaadásig végrehajtja.

3.4. Az **eladó** Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. **Vevő** képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

4.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

4.1. Az ingatlan vételára **148.520.000,- Ft**, azaz **Egyszáznegyvennyolcmillió-ötszázhuszezer forint**, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

4.2. **Vevő** a vételarat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

4.2.1. **Vevő** pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 14.852.000,- Ft, azaz **Tizenégyymillió-nyolcszázötvenkettőezer forint** összeget ajánlati biztosíték címén. Eladó jelen okirat aláírásával ennek megtörténtét elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Boszik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....
ARAN Invest Kft
vevő képviselőjében eljáró
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....
Dr. Lóránth József, ügyvéd

4.2.2. Vevő a fennmaradó 133.668.000.- Ft, azaz Egyszázharminchárommillió-hatszázhatvannyolcezer forint vételár hátralékot jelen szerződés aláírásáig megfizette eladó részére eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028865-0000007 számú bankszámlájára, melynek teljesítését eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Ezzel vevő a teljes vételárat megfizette eladó részére. Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghátralék kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátvétel napjával mint teljesítési nappal köteles végösszeget kiállítani vevő részére.

5.

Jog- és kötelezettségek

- 5.1. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek – a szerződés 3.3. pontjában foglaltakon túl – nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná. Az ingatlan kiürítéséről eladó a 3.3 pont szerint gondoskodik.
- 5.2. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is.

6.

Beépítési kötelezettség

- 6.1. Vevő vállalja, hogy az ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:
- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az építésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
 - b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Boszik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....
ARAN Invest Kft
vevő képviselőjeként eljáró
Periaky Zsolt ügyvezető

.....
Dr. Lórántfi József, ügyvéd

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-2

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a **vevőt** 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.

6.3. Az **eladó** visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. a. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésének késedelme esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. **Vevő** egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal **eladó** tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, visszavásárlási jog jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **eladó**, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1.a.) pontban meghatározott kötelezettsége teljesítésével késedelemben esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de az eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. **Vevő** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....
ARAN Invest Kft
vevő képviseletében eljáró
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....
Dr. Lóránth József, ügyvéd

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

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

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

Vevő 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 tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a FHB Bank Zrt. által kibocsátott 303/00001/17 számú jóteljesítési bankgarancia nyilatkozat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenképp egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra Eladó javára a jelen szerződés keletkezésétől számított 5 évig visszavásárlási jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba.

Felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy – a szerződés 3.1. pontjában meghatározott elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok megtételéig – a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb 2017. június 15-ik napjáig.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

.....
ARAN Invest Kft
vevő képviselőjében eljáró
Perlaky Zsolt ügyvezető

.....
Dr. Lóránth József, ügyvéd

9.

Az ingatlan birtokának átruházása

Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését követő 30 napon belül felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik

10.

Egyéb rendelkezések

- 10.1. **Eladó köteles** a 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján energetikai tanúsítványt készíteni és azt vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-00558633 számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 10.3. **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **eladó**, mind **vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 - Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizette.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató


.....
ARAN Invest Kft
vevő képviselőként eljáró
Perlaky Zsolt ügyvezető


.....
Dr. Lóránth József, ügyvéd

- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel dr. Lóránth József ügyvédet (1036 Budapest Bécsi út 52. II./4, lajstromszám: 15480) bízják meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben meggyezőt írják alá.

Budapest, 2017. április 13.


.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
eladó nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter vagyongazdálkodási
igazgató


.....
ARAN Invest Kft
vevő képviseletében eljáró
Perlaky Zsolt ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. április 13 napján:


dr. Lóránth József.
ügyvéd



2. b.

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Aran Invest Kft.
Szilágyi Tünde Katalin és
Perlaky Zsolt
ügyvezetők
részére

Üisz.: LHÉ- 185 / /2021.
Előzmény üisz.: 185/1/2021.
Üint.: Mezei Irén
Telefonszám: 216-6961/206
Tárgy: kötbér

Budapest
Leonardo da Vinci utca 10. földszint
1082

Tisztelt Szilágyi Tünde Katalin és Perlaky Zsolt!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és az Aran Invest Kft. 2017. április 13. napján adásvételi szerződést kötöttek a Budapest VIII., Tömő utca 58. szám alatti telek ingatlanra vonatkozóan.

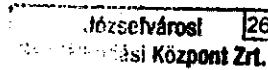
Az adásvételi szerződés 6.1.a) pontja alapján vállalták az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül az építésre vonatkozó jogerős építési engedély, a 6.1.b) pontja alapján a jogerős építési engedély megszerzésétől számított két éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését.

Az építési engedély 2018. február 28. napján emelkedett jogerőre, a 2021. január 5. napján véglegessé vált használatbavételi engedéllyel Önök 60 napot meghaladó késedelembe estek.

Az adásvételi szerződés 7.1.2 pontjára és a használatbavételi engedély 60 napot meghaladó késedelemre tekintettel felszólítjuk az ARAN Invest Kft-t, hogy 7.500.000 Ft kötbért, ezen felül 2020. április 28. napjától 2021. január 5. napjáig számított 252 napra vonatkozóan 7.560.000,-Ft kötbért, összesen: **15.060.000,- Ft-ot** fizessen meg a Józsefvárosi Önkormányzat számára, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009 sz. bankszámlájára átutalás útján.


Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy amennyiben a fenti összeget a jelen levelünk átvételétől számított **8 napon belül** nem egyenlítik ki, úgy peres eljárást fogunk kezdeményezni az ARAN Invest Kft-vel szemben, melynek költségei is Önöket fogják terhelni.

Budapest, 2021. február 3.



Tisztelettel:

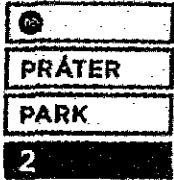

dr. Görcsös Mónika
divízióvezető


Mezei Irén
referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási Igazgatóság
1084 Budapest, Ó. utca 8. • Telefon: 06 1 314 1098 • E-mail: vagyongazdalkodasi@jz.hu

JÓZSEFVÁROS
ÚJJAÉPÜL®

Sp



új LHE
Nov. 2021. 3. sz.

ARAN Invest Kft.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt. 2. A. 11.

www.praterpark.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
1084 Budapest, Őr utca 8.

Kovács Ottó István
Igazgatóság elnöke
részére



Budapest, 2021. február 8.

Tisztelt Elnök Úr!

Az ARAN Invest Kft. (1082. Budapest, Leonardo da Vinci utca 10. fszt.) alulírott ügyvezetői, hivatkozással a 2017. április 13-án a 1086 Budapest, Tömő utca 58. sz. (hrs.: 36108) alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződésben (a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”), valamint a 2021. február 03. napján kelt levelükben foglaltakra, az alábbiakról kívánjuk Önöket tájékoztatni:

A hivatkozott levelükben tájékoztattak bennünket arról, hogy az Adásvételi Szerződés 7.1.2. pontjára tekintettel igényt tartanak összesen 15.060.000,- (tizenötmillió-hatvanezer) Ft kötbérre, amely összeg megfizetésére 8 napot biztosítottak.

Az előterjesztett kötbérigénnyel kapcsolatban előadjuk, hogy azt teljes mértékben alaptalannak és méltánytalannak tartjuk, mind jogalapjában, mind összecszerúságában az alább kifejtett okokból:

1.

Társaságunk az Adásvételi Szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedett a megvásárolt ingatlanon tervezett beruházás határidőben történő megvalósítása iránt, így különösen, de nem kizárólag intézkedett a bontásra rendelt felépítmény lebontása, az ennek megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapot kialakítása iránt, továbbá az Adásvételi Szerződés 6.1. a) pontjában megjelölt határidőn belül megszerezte a beruházás megkezdéséhez szükséges végleges építési engedélyt.

A végleges építési engedély – több, mint 1 (egy) évvel az Adásvételi Szerződésben megjelölt határidőnél korábban – 2018. március 08. napján társaságunk rendelkezésére állt, a kivitelezésre érvényes vállalkozási szerződésünk volt az IMOTHERM Építőipari és Épületgépészeti Kft.-vel (székhelye: 1118 Budapest, Somlói út 64-68. sz.; cégjegyzékszám:01-09-889149).

2.

Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 2018.02.21. napján megtartott ülésén tulajdonosi hozzájárulást adott az EU-Line Építőipari Zrt. (székhelye: 1213 Budapest, Hollandi út 21.) részére a Budapest VIII. kerület Tömő utca Balassa utca és Illés utca közötti szakaszának útburkolat, csapadékvíz elvezetés, közvilágítás felújítás kivitelezési munkáinak az elvégzésére. Az általunk megvásárolt ingatlan az útfelújítási munkákkal érintett területen helyezkedik el. Feltételezhetően nyilvántartásukban visszaellenőrizhető, hogy az Önkormányzat által megbízott vállalkozó mikor vonult fel, illetve vonult le a munkaterületről.

Az Önkormányzat megbízásából megkezdett kivitelezési munka teljes mértékben ellehetetlenítette a beruházás végleges építési engedély alapján történő megkezdését. A tényleges munkakezdés rajtunk

13



ARAN Invest Kft.

1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 10. fszt.

www.praterpark.hu

kívülálló okból közel öt hónapot csúszott, azonban az útépités miatt elszenvedett tényleges késedelem ennél sokkal nagyobb csúszást okozott, az alábbi okok miatt:

- a késedelmes kezdés miatt a szerkezetépítés során belekényszerültünk egy lassabb téli kivitelezésbe
- az építőipari szektor 2018-ban fokozódó túlterheltsége és ebből fakadó létszám hiány kialakulása miatt a kivitelezési idő tartása az építkezés során megnehezedett
- az építkezés befejezése az érdekkörünkön kívülálló késedelmes kezdés miatt belesúszott a pandémia időszakába, így a használatbavételi engedély megszerzése is hosszabb időtartamot vett igénybe, mert a hatósági és közműszolgáltatói ügyintézők eljárási ideje országszerte meghosszabbodott

A beruházás megkezdésében történt akadályoztatásunkat 2018.július 09. napján kelt levelünkben is jeleztük Önök felé.

3.

A kivitelezés megkezdésének elhúzódása miatt Társaságunknak a kiesett időszakra többlet irodai és menedzsment díja merült fel, továbbá a kivitelezővel a kivitelezési költségek (pl. folyamatosan emelkedő építőipari anyag- és munkadíjak) megemelkedése miatt a kivitelezési szerződésben rögzített díjat módosítani kellett, ami közel 80 millió forint kivitelezési többletköltséget okozott számunkra.

4.

A fentiek okán a végleges használatbavételi engedély megszerzésének késedelmére alapított kötbér igényüket alaptalannak tartjuk, és ezen érveinket készek vagyunk egy esetleges peres eljárásban is képviselni és azokat teljes körűen bizonyítani.

Bízva azonban a jogvita békés úton történő lezárásában tájékoztatjuk Önöket, hogy társaságunk kész lemondani a Tömő utca felújításából eredő többletköltségeinek Önkormányzattal szembeni megtérítéséről, amennyiben az Önkormányzat a 2021. február 03. napján kelt levélben megjelölt - álláspontunk szerint teljes mértékben alaptalan - kötbér igényéről lemond.

Tisztelettel:

ARAN Invest Kft.

1082 Budapest

Leonardo da Vinci u. 10. fszt.

Telefon: 20852000

ARAN INVEST KFT.

Perlaky Zsolt és Szilágyi Tünde Katalin ügyvezetők együttesen

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum.	érkeztetési szám.
2021-02-10	F-2021/603
iktatás dátuma	iktatószám
2021-02-15	LHE/185-H/2021
ügyintéző	
meiltéket	

Sp 14

JOGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Nováczki Eleonóra Vagyongazdálkodási Igazgató és

Dr. Göresös Mónika Vagyongazdálkodási Divízióvezető részére!

Alulírott dr. Lóránth József, ügyvéd az alábbiakról kívánom Önöket tájékoztatni: Budapest, VIII. kerület Tömő utca 58. szám alatti ingatlan kötbér-ügyében:

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2017. április 13. napján adásvételi szerződést írt alá az ARAN Invest Kft-vel a Budapest VIII. Kerület Tömő utca 58. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan. Ezen adásvételi szerződés 6.1.-es pontjában az ARAN Invest Kft, mint Vevő vállalta, hogy az ingatlan birtokba adásától számított 2 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt, továbbá vállalta, hogy a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatba vételi engedélyt.

Az adásvételi szerződés 7.1.2-es pontjában késedelmi kötbér megfizetését vállalta az ARAN Invest Kft, amennyiben neki felróható okból a vállalt beépítési kötelezettség tekintetében késedelembe esne.

Az ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedélyt a társaság 2018. február 28. napján megszerezte, azaz a szerződés szerint az ingatlanra vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt 2020. február 28. napjáig kellett volna megszereznie.

Az ingatlanra a végleges jogerős használatba vételi engedély 2021. január 5. napján került megszerzésre az ARAN Invest Kft részéről.

A JGK Zrt 2021. február 3. napján keltezett levelében felszólította az ARAN Invest Kft-t, hogy a késedelemre tekintettel 2020. április 28. és 2021. január 5. közötti időszakra vonatkozóan (252 nap) fizessen összesen 15.060.000,- Ft-ot a Józsefvárosi Önkormányzat részére, kötbér jogcímen. Ezen összeg 2 részből áll: a szerződés 7.1.2-es pontjában meghatározott jogerős használatba vételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetére rögzített 7.500.000,- Ft, továbbá 2020. április 28. és 2021. január 5. közötti időszakra vonatkozó további 7.560.000,- Ft.

Az ARAN Invest Kft 2021. február 8. napján keltezett válaszlevelében előadta, hogy a kötbérigényt alaptalannak és méltánytalannak is tartják az alábbiak miatt:

1. Az Önkormányzat 2018. február 21. napján megtartott ülésén a Tömő utca Balassa utca és Illés utca közötti szakaszának útburkolat, csapadékvíz elvezetés, közvilágítási felújítási munkák elvégzésére tekintettel tulajdonosi hozzájárulást adott a kivitelező cégnek, ami a gyakorlatban azt jelentette, hogy a Tömő utca 58. szám alatti ingatlanon a Tömő utca felújításának időszaka alatt építőipari tevékenységet folytatni nem tudtak, az utca le volt zárva, oda semmilyen járművel nem lehetett behajtani.
2. A kivitelezés elhúzódása miatt az ARAN Invest Kft-nek többletköltségei keletkeztek, többek között a folyamatosan emelkedő építőipari anyag és munkadíjakra tekintettel.
3. A szerkezetépítés a lezárás miatt belesúszott a téli kivitelezésbe, amely lassabb volt, mint bármely más évszakba történő kivitelezés.
4. A pandémiás időszakot is érintette az építkezés befejezése, a jelen esetben hatósági és közműszolgáltatói ügyintézésnek eljárásai idejének az elhúzódását jelentette.
5. Az 1-4. pontban írtakra tekintettel közel 80 millió Ft kivitelezési többletköltsége keletkezett az ARAN Invest Kft-nek a jogerős használatbavételi engedélyig.

Sp

A JGK Zrt beruházási iroda vezetője, Zsidi Lajos a 2021. február 19. napján megküldött e-mailjében megerősítette az ARAN Invest Kft Tömő utca lezárására vonatkozó állítását, mely szerint az említett utca 2018. március 19. és 2018. szeptember 5. napja között 171 napon keresztül valóban le volt zárva a forgalom elől.

Ez a tény álláspontom szerint azt jelenti, hogy 2020. április 28. napjához képest még 171 napot figyelembe kell venni az esetleges kötbérigény vonatkozásában, vagyis az önkormányzat 2020. október 16. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan jogos kötbérigényt előterjeszteni nem tud. Nyilvánvaló, hogy a Tömő utca fenti időpontban történő teljes lezárása a gépjárműforgalom elől kellő kimentési ok a kötbérfizetési kötelezettség alól az ARAN Invest Kft-nek.

A fentieket figyelembe véve az ARAN Invest Kft-nek 2020. október 16. napjáig kellett volna megszereznie a jogerős használatba vételi engedélyt. Az ARAN Invest Kft válaszelevelében említett és a jelen nyilatkozatomban 2-3-4-5 pontokban megjelölt kötbérkimentési okok, valamint az ARAN Invest Kft 80 millió Ft összegű kára azonban bírósági kérdés, ezeknek az eldöntése bírói mérlegeléstől függ.

Az Önkormányzat esetleges kötbérigénye tehát 2020. október 17. napjától 2021. január 5. napjáig (80 nap) állhat fenn az adásvételi szerződés 7.1.2-es pontjában foglaltak szerint 30.000,-Ft/nap összegben, összesen 2.400.000,- Ft, továbbá a jogerős használatba vételi engedély késedelmes megszerzése tekintetben 7.500.000,-Ft összegben.

Mivel a pandémia jelenleg is tart és a pandémiás időszakra vonatkozóan nem állnak rendelkezésre bírósági ítéletek, így nehéz megmondani azt, hogy mennyire elfogadhatóak kötbérkimentési okként az ARAN Invest Kft által hivatkozottak.

Javaslatom az lenne, hogy először peren kívül próbáljon meg megállapodni a JGK Zrt az ARAN Invest Kft-vel és csak akkor kerüljön sor peres eljárás megindítására, ha az ARAN Invest Kft teljesen elzárkózik a peren kívüli megállapodástól!

Budapest, 2021. március 22.

Tisztelettel:

DR. LÓRÁNTH JÓZSEF
 ügyvéd
 1036 Budapest, Erzsébet
 tér 11/A.
 Tel: 06-1-4657332-41

dr. Lóránth József, ügyvéd

Sp