



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 117/2018.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2018. május 24-i ülésére

Tárgy: Javaslát ingatlan adásvételi szerződések módosításával kapcsolatos tulajdonosi döntések meghozatalára

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Vörös Attila elnök-vezérigazgató FEV IX. Zrt.

Készítette: FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: VVKB (2018.05.23.), GB (2018.05.23)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bőjte Bernadett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. IX. kerület Ráday u. 57. szám alatti ingatlan

Előzmények:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata korábban a FEV IX. Zrt. részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apport) rendelkezésre bocsátotta az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Budapest, IX. kerület 36936 helyrajzi számú, természetben a Budapest, IX. kerület Ráday u. 57. szám alatti ingatlant. Ezáltal az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a FEV IX. Zrt. lett. Ezt követően Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 2015. október 15-i ülésén 340/2015 (X.15.) számú határozatával döntött a FEV IX. Zrt. (továbbiakban: "Társaság") tulajdonában álló, a természetben Budapest, IX. ker. Ráday utca 57. szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának (továbbiakban: „Ingatlan”) pályázat útján történő értékesítésről.

Az Ingatlan értékesítésre kiírt nyilvános pályázat nyertes ajánlattevőjével, a Transzit Hungária Kft.-vel (székhelye: 2161 Csomád, Kossuth Lajos u. 79.) történő adásvételi szerződés (továbbiakban: "Szerződés") megkötéséről, az Ingatlan tulajdonjogának nettó 451.181.102. Ft. (bruttó 573.000.000 Ft.) vételár ellenében a nyertes ajánlattevőre való átruházásáról Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestülete – 19/2016. (I.28.) sz. határozata útján – 2016. január 28-i ülésén döntött.

Az Ingatlan adásvételi szerződése a FEV IX. Zrt. és a Transzit Hungária Kft. közt 2016. február 3. napján jött létre, a vevői társaság az Ingatlan vételárát **2016. február 3.** napján az eladó részére a szerződésben foglaltak szerint és módon teljes egészében megfizette, így az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Bár Vevő a szóban forgó adásvételi szerződést és beépítésről szóló megállapodást még Transzit Hungária Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság néven kötötte meg, azóta azonban megváltoztatta nevét és székhelyét (GEOS Development Holding Kft., 1053 Budapest, Ferenciek tere 7-8. 5lh. I/2.)

Beépítési kötelezettség határidejének módosítása

A Vevő a szóban forgó ingatlant az Eladótól az adásvételi szerződés és beépítésről szóló megállapodás szerinti beépítési kötelezettséggel vásárolta meg. **2018. 02.12.**-én kelt levelében Vevő jelezte a FEV IX. Zrt. felé, hogy az adásvételi szerződés és beépítésről szóló megállapodás módosítása vált szükségessé, mert a beépítési kötelezettség teljesítése körében **a jogerős építési engedély megszerzésének határideje** a Vevő számára olyan okból **nem volt tartható**, amelyért a Vevőt nem terheli felelősség. A szomszédos ingatlanok tulajdonosai által benyújtott **fellebbezések miatt** az építési engedély csak **2017. május 22.**-én emelkedett jogerőre.

Az adásvételi szerződés és beépítésről szóló megállapodás 3. pontjának b) alpontja ekként rendelkezik: „A Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított 36 (harminchat) hónapon belül az e pontban írt felépítményre jogerős használatbavételi engedélyt szerez és azt az Eladónak bemutatja.”

Fenti pontot az előbbieken írt indokok miatt az alábbira javasoljuk módosítani:

„A Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb **2019. december hó 31.** napjáig a jelen szerződés szerinti beépítési kötelezettsége maradéktalan teljesítésével a maga részéről mindenben megfelel a használatbavételi engedély kiadásához szükséges műszaki, jogi és egyéb feltételeknek, és legkésőbb ugyanezen határnapi szabályszerű kérelmet terjeszt elő a használatbavételi engedély kiadása iránt a

hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságnál. A Vevő azt is vállalja, hogy a használtba vételi engedély kiadása iránti hatósági eljárás során késedelem nélkül teljesíti eljárási kötelezettségeit, valamint ugyancsak késedelem nélkül, jóhiszeműen és tisztességesen együttműködve, eleget tesz a hatósági/szakhatósági elvárásoknak.”

Az adásvételi szerződés és beépítésről szóló megállapodás egyebekben változatlan marad.

2. IX. kerület Mester u. 43. (Drégely u. 22.) sz. alatti ingatlan

Előzmények

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata, mint Eladó és a Fourfix Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1027 Budapest, Horvát utca 14-24.; a Társaság), mint Vevő - **2015. november 04.** napján - Ingatlan-adásvételi szerződést kötött, a Budapest belterület 37836 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan (1097 Budapest, Drégely utca 22.) 20.628/30.000 arányú tulajdoni hányadának átruházása tárgyában.

A Felek megállapodtak, hogy Eladó az ingatlant **átépítési kötelezettséggel** adja el, a Vevő pedig az ingatlanon lévő építmény átépítési kötelezettségével vásárolja meg.

Az átépítési kötelezettség főbb vonalakban az alábbiakat jelentette:

- teljes körű homlokzat-felújítás,
- teljes körű vezetékcseré,
- az első emeleti szint teljes körű renoválása,
- amennyiben lehetséges, emelet- és tetőtér ráépítés
- az első emeleten új lakások kialakítása.

Az átépítés megvalósítása érdekében a Vevő vállalta, hogy legkésőbb az ingatlan birtokbavételétől számított 90 napon belül az átépítés engedélyeztetése érdekében építési engedély iránti szabályszerű kérelmet nyújt be az illetékes hatósághoz. Továbbá vállalta, hogy az átépítési kötelezettség teljesítésére irányuló építkezést, legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül befejezi.

Beépítési kötelezettség határidejének módosítása

Az ingatlan birtokátruházására – a Vevő vételár fizetési kötelezettségének maradéktalan teljesülését követően – 2016. június 08. napján került sor. A szerződéses vállalásának megfelelően a Vevőnek 2016. szeptember 06. napjáig kellett volna benyújtania az építési engedély iránti kérelmét, azonban a birtokbavételt követő időszakban több feltárást és vizsgálatot végzett az Ingatlanban, amelynek során több olyan, nem várt műszaki kérdés és probléma merült fel, amelynek megfelelő megoldása a várnál lényegesen hosszabb időt vett igénybe.

Ezen túlmenően előtérbe került az Önkormányzat szándéka szerint a terület Szabályozási Tervének módosítása, amely a megvalósítandó építési beruházás keretében 1 emelet többlet beépítési lehetőséget eredményezhetett.

A Vevő így az eredeti programra készülő tervezetést egy időre felfüggesztette, kérve a tervezőt, hogy vizsgálja meg és dolgozzon ki egy koncepció tervet a fenti eshetőségre. Az építési engedélyes terv készítését, mely az akkori szabályozásra készült, a tervező ezt követően folytatta.

A fent részletezett tények és körülmények a végleges építési tervdokumentáció összeállítását és az építési engedély iránti kérelemnek az illetékes hatóság részére történő előterjesztését késleltették, ezért a Vevő 2016. november 12.-én tájékoztatta az Önkormányzat Főépítészt arról, hogy a Szerződés 9. fejezetében rögzített építési engedély Társaság általi előterjesztésére várhatóan 2017. február 28. napjáig kerül sor.

A Vevő a tájékoztatásában szereplő vállalásának eleget tett és 2017. április 13. napján megkapta az építési engedélyt, amely 2017. május 17.-én emelkedett jogerőre.

Ezzel párhuzamosan a Vevő 2017. február 20.-án Megállapodást kötött az Önkormányzattal a szükséges gépjármű-várakozóhelyek megváltása tárgyában, majd 2017. június 12.-én közérdekű kötelezettségvállalásról a KÉSZ módosításának előkészítése kapcsán. A Megállapodásban az Önkormányzat vállalta, hogy a KÉSZ előkészítése során a tervezetbe beemeli, hogy az ingatlanon a korábbiaktól eltérően további szintek kerülhetnek beépítésre, valamint vállalta azt is, hogy ezt a tervezetet a Képviselő-testület elé terjeszti.

Ezt követően a Vevő elkezdte az új feltételek szerinti építési engedély előkészítését, azonban annak benyújtására csak a módosított KÉSZ hatálybalépését (2017. október 13.) követően kerülhetett sor. A módosított építési engedély kiadására 2018. január 24. napján, a jogerőre emelkedésére pedig 2018. február 23. napján került sor.

A Vevő az ingatlan birtokbavételét követően azonnal megkezdte az átépítés megterveztetését és igyekezett felkészülni a munkálatok megkezdésére (kivitelezőkkel tárgyal).

Azonban az eredeti jogerős engedély kiadása előtt már tudott volt a KÉSZ módosításának lehetősége. A módosítással lehetőség nyílt +1 szint építésére, amelynek a megvalósítása más szerkezeti kialakítást igényel, és különösen hatással van az alapozás megerősítésére. Kivitelezést megkezdni, csak a jogerős építési engedélyben foglalt műszaki megoldással egyező kiviteli tervek birtokában lehet, ezért a szerkezeti munkák megkezdése nem volt célszerű.

Az ügyintézés eltelte idő nagyságára tekintettel, a Vevő az Ingatlan-adásvételi szerződés 10. pontjában vállalt kötelezettségének, mely szerint a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül befejezi az átalakítási munkálatokat, abban az esetben, ha azt az eredeti építési engedélyhez viszonyítjuk, nem tud eleget tenni. Egyrészt az új (módosított) építési engedély jogerőssé válásától kellene számolni az átépítési kötelezettség határidejét, másrészt az eredeti szerződésben szereplő 2 év helyett, a kivitelezés lebonyolítására 3 éves időtartam indokolt, mivel plusz 1 szintet kell még megépíteni, és az építőiparban is fellépő szakemberhiány következtében az ütemezés tervezése is bizonytalanabbá vált.

Tájékoztatjuk továbbá a T. Képviselő Testületet, hogy a Vevő az eltelte időben már jelentős összegeket költött az ingatlannal kapcsolatban (terveztetés, biztosítás, KSZT módosítás stb.), az ingatlan azon részét, amely a tulajdonát képezi lezárta és rendszeresen ellenőrzi, a szükséges állagmegóvó munkákat folyamatosan elvégzi. A társtulajdonosokkal folyamatosan egyeztetve az átalakításról megállapodásra jutott.

Az adásvételi szerződés 10. pontját az alábbiak szerint javasoljuk módosítani:

10.

*A felek megállapodnak abban, hogy Vevő az átépítési kötelezettség teljesítésére irányuló építkezést legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzésétől számított **3 (három) éven belül** köteles befejezni.*

*A felek rögzítik, hogy az átépítés akkor minősül teljesítettnek, ha a Vevő jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkezik legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzését követő **3 (három) éven belül** az átépített lakóházra vonatkozóan. Abban az esetben, ha a jogerős építési engedélyt a feleken kívülálló harmadik személy közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárással megtámadja, a per jogerős befejezéséig ezen három éves határidő nyugszik.*

A felek megállapodnak, hogy az eladó jogosult a jelen szerződés 11. pontjában írt jogkövetkezményeket alkalmazni, ha Vevő a 10. pontban foglalt valamely kötelezettségét nem teljesíti határidőben.

Az adásvételi szerződés egyebekben változatlan marad.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest, 2018. május

Vörös Attila s.k.
elnök-vezérigazgató

Határozati javaslatok

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi határozatokat hozza:

I.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-t (képviselésében Vörös Attila elnök-vezérigazgatót) arra, hogy a Ráday u. 57. sz. alatti ingatlanra (36936. hrsz., kivett beépítetlen terület 1376 m², tul. hányad 1/1.) vonatkozóan a TRANZIT-HUNGÁRIA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (új néven: GEOS Development Holding Kft., 1053 Budapest, Ferenciek tere 7-8. 5lh. 1/2.) megkötött adásvételi szerződést az alábbiak szerint módosítsa:

3.b) „A Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb **2019. december hó 31. napjáig** a jelen szerződés szerinti beépítési kötelezettsége maradéktalan teljesítésével a maga részéről mindenben megfelel a használatbavételi engedély kiadásához szükséges műszaki, jogi és egyéb feltételeknek, és legkésőbb ugyanezen határnapig szabályszerű kérelmet terjeszt elő a használatbavételi engedély kiadása iránt a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságnál. A Vevő azt is vállalja, hogy a használtba vételi engedély kiadása iránti hatósági eljárás során késedelem nélkül teljesíti eljárási kötelezettségeit, valamint ugyancsak késedelem nélkül, jóhiszeműen és tisztességesen együttműködve, eleget tesz a hatósági/szakhatósági elvárásoknak.”

Határidő:

Felelős: Vörös Attila elnök-vezérigazgató

II.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, hogy Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata, mint Eladó és a Fourfix Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1027 Budapest, Horvát utca 14-24.; a Társaság), mint Vevő között **2015. november 04. napján** a Budapest belterület 37836 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan (1097 Budapest, Mester u. 43/Drégely utca 22.) 20.628/30.000 arányú tulajdoni hányadának átruházása tárgyában létrejött Ingatlan-adásvételi szerződés az alábbiak szerint módosuljon, és egyúttal felhatalmazza ügyleti képviselőként a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.-t, hogy ingatlanrészre vonatkozó adás-vételi szerződésmódosítást a Fourfix Ingatlanforgalmazó Kft.-vel kösse meg.

10.

„A felek megállapodnak abban, hogy Vevő az átépítési kötelezettség teljesítésére irányuló építkezést legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzésétől számított **3 (három) éven belül** köteles befejezni.

A felek rögzítik, hogy az átépítés akkor minősül teljesítettnek, ha a Vevő jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkezik legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzését követő **3 (három) éven belül** az átépített lakóházra vonatkozóan. Abban az esetben, ha a jogerős építési engedélyt a feleken kívülálló harmadik személy közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárással megtámadja, a per jogerős befejezéséig ezen három éves határidő nyugszik.

A felek megállapodnak, hogy az eladó jogosult a jelen szerződés 11. pontjában írt jogkövetkezményeket alkalmazni, ha Vevő a 10. pontban foglalt valamely kötelezettségét nem teljesíti határidőben.”

Határidő:

Felelős: Vörös Attila vezérigazgató