



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 19/2022.

**ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. január 27- ei ülésére**

Tárgy: Tartozás- és kötelezettségvállalásról szóló megállapodás jóváhagyása a Budapest IX. ker. belterület 37414, 37418 és 37419 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Jegyzői Kabinet

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság - 2022.01.26.
Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság – 2022.01.26.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra 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"/>	többség szükséges.
	<input type="checkbox"/>	

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!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 228/2018. (VI.21.) számú határozatával döntött a Budapest IX., Viola u. 37/A-B., valamint a Budapest IX., Tűzoltó u. 33/C. sz. alatti felépítményes ingatlanok együttes vagy külön-külön történő értékesítéséről nyilvános egyfordulós pályázat lefolytatásával.

A határozatnak megfelelően 2018.07.04. és 2018.08.02. között nyilvános pályázat került kiírásra az ingatlanok értékesítése tárgyában.

A pályázati kiírás szerint a pályázat elbírálása során alkalmazandó értékelési szempontok az alábbiak voltak:

1. vételár összege
2. vételár kifizetésének időpontja
3. kötbér összege (havi)

A pályázati ajánlati dokumentációban rögzítésre kerültek az alábbi feltételek:

- az ingatlant /ingatlanokat felépítménnyel együtt, fejlesztési kötelezettséggel értékesíti az Önkormányzat
- az Önkormányzat javára a birtokba adástól számított 5 évre visszavásárlási jog kerül bejegyzésre; a jogerős használatbavételi engedély előbbi időtartamon belül történő megszerzése esetén a visszavásárlási jog a jogerős használatbavételi engedély bemutatását követően törlésre kerül
- az ingatlant / ingatlanokat a birtokba adástól számított 2 éven belül építési engedély, a birtokba adástól számított 5 éven belül pedig használati engedély bemutatásához kötötten értékesíti az Önkormányzat
- nyertes ajánlattevő részére vállalt kötelezettsége késedelmes teljesítésére vonatkozóan az ajánlattevő által megajánlott összegű és bírálati szempontot képező késedelmi kötbér kerül kikötésre, mely maximum 6 hónapon keresztül fizetendő és megajánlott összege minden megkezdett késedelmes hónap után megilleti az Önkormányzatot
- továbbértékesítés esetén az ingatlan / ingatlanok csak a vállalt kötelezettséggel értékesíthetők.

A pályázati határidő lejártáig 6 ajánlat érkezett, melyekből – hiánypótlás teljesítését követően – 5 pályázat volt érvényes.

A Képviselő-testület 257/2018. (IX.13.) számú határozatával az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázatot eredményesnek nyilvánította, a CEDCO Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: CEDCO Hungary Kft.) által a Budapest IX., Viola u. 37/A-B. és Tűzoltó u. 33/C. sz. alatti ingatlanok együttes megvételére tett 1.250.000.000 Ft összegű vételár ajánlatot, az általa tett fizetési feltételeket elfogadta, és a CEDCO Hungary Kft-t nyertesnek nyilvánította.

Az Önkormányzat 2018.10.31-én adásvételi szerződést kötött a pályázati nyertes CEDCO Hungary Kft.-vel az ingatlanok tárgyában.

A Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, erre tekintettel került sor az MNV Zrt. felhívására az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. 2018. december 12-én nyilatkozott arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván, így az adásvételi szerződés az Önkormányzat és a Magyar Állam között jött létre. Az ingatlanokra vonatkozóan a Magyar Állam tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A Budapest IX., Viola u. 37/A-B. sz. alatti ingatlanok birtokba adására 2019.02.04-én, a Budapest IX., Tűzoltó u. 33/C. sz. alatti ingatlan birtokba adására 2019.07.18-án került sor.

Az elővásárlási jog gyakorlásával az elővásárlásra jogosult a kötelemben úgy lép be, hogy annak összes feltételét elfogadja. Erre tekintettel ismert volt, mind az MNV Zrt., mind a **Semmelweis Egyetem (a továbbiakban: SOTE)** előtt az Adásvételi Szerződés 6.2. pontjában foglalt, a Vevőt terhelő fejlesztési kötelezettség, amelynek késedelmes teljesítéséhez késedelmi kötbérfizetési kötelezettség kötődik.

Az Adásvételi Szerződés 6.2.1.1. pontja szerint: „*Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az utóljára birtokba adott Ingatlan birtokátruházásának napjától számított 2 éven belül az Ingatlanokra vonatkozóan az építési engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja az Eladó felé.*”

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok birtokbaadása 2019. július 18-án megtörtént, a Vevőnek 2021. július 19. napjáig kellett az építési engedélyek megszerzését igazolni az Eladó felé.

Az építési engedélyek megszerzésének igazolására nem került sor sem az MNV Zrt., sem a SOTE részéről.

A határidő elmulasztására tekintettel a Magyar Államnak az adásvételi szerződés 6.5.1. pontja alapján ingatlanonként havi 5.000.000 Ft összegű késedelmi kötbér fizetési kötelezettsége keletkezett, maximum 6 hónap időtartamra szólóan, ennek megfizetésére 2021.08.24-én felszólítást küldtünk az MNV Zrt. részére, valamint a késedelmi kötbér is kiszámlázásra került.

Az MNV Zrt. 2021. szeptember 28-án egyeztetést kezdeményezett az Önkormányzatnál, levelében az alábbi tájékoztatást adta:

- Az adásvételi szerződés 6.2. pontjában részletezett fejlesztésekkel kapcsolatos közbeszerzési eljárások jelenleg is folyamatban vannak. **Az adásvételi szerződés 6.2. pontjában foglalt kötelezettség teljesítése érdekében a SOTE, az érintett ingatlanok vonatkozásában, a meglévő épületeken tervezett személyfelvonók létesítési engedélyezési eljárása iránti kérelmet indított meg.**
- A SOTE a 62656-7/KTIT/2018 -as iktatószámú kancellári nyilatkozatban tájékoztatta és kérte az MNV Zrt.-t, hogy az elővásárlási jogával élve a tárgyi ingatlanok tulajdonjogát szerezzék meg. A kancellári nyilatkozat értelmében **a SOTE vagyonkezelői jogosultságának hatálya és keretei között és a vagyonkezelési szerződésben rögzítetten vállalta az adásvételi szerződésben meghatározott kötelezettségek teljesítését.** A tárgyi ingatlanok SOTE részére történő tényleges birtokba adása **2020. április 27. napján** történt meg.

Az MNV Zrt.-nek írt válaszlevelünkben rögzítettük, hogy **az MNV Zrt. az elővásárlási jog gyakorlásával a kötelemben úgy lépett be, hogy annak összes feltételét elfogadta, illetve azt is, hogy mind az MNV Zrt., mind a SOTE előtt ismert volt az a körülmény, hogy a tervezési tevékenység közbeszerzés körébe esik, így annak időtartamával számolniuk kellett volna.**

Jeleztük azt is, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. az Adásvételi Szerződésben írt fejlesztési kötelezettsége körében várható késedelmét nem jelezte, azt nem mentette ki, a hivatkozott levelében írtak a késedelem kimentésére nem alkalmasak, a fejlesztési kötelezettség teljesítésével jelenleg is késedelemben vannak.

Az MNV Zrt. válaszlevelében rögzítette, hogy az Ingatlanok megvásárlására a SOTE érdekkörében felmerülő okból került sor, illetve azt is, hogy a 2021. évi XX. törvény 5.§ (1) bekezdése alapján a Törvény mellékletében szereplő ingatlanok a SOTE tulajdonába kerülnek, és a SOTE az ingatlanok tulajdonjogát terhekkal együtt szerzi meg. Az MNV Zrt. ezek után javaslatot tett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:203.§ alapján egy hármast (MNV Zrt., SOTE, Önkormányzat) tartozásátvállalási megállapodás megkötésére.

Az MNV Zrt. által javasolt megállapodás megkötésével egyetértettünk, ugyanakkor jeleztük, hogy a későbbi esetleges jogviták elkerülése érdekében a Kötelezettségek átvállalásáról szóló Megállapodásban kerüljön rögzítésre az, hogy a vevő az építési engedély megszerzésének kötelezettségével 2021. július 19. napja óta késedelemben van.

Tájékoztatom, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Ingatlanok értékesítése nyílt pályázat útján történt, a pályázati eljárásban több pályázó tett ajánlatot. A pályázati eljárásnak meghatározó eleme volt a fejlesztési kötelezettség határidős vállalása, amelynek határidejét mind a pályázati felhívás, mind az adásvételi szerződés tervezete rögzítette.

A SOTE kérelmezte az Adásvételi Szerződés 6.2.1.1. pontjában írt építési engedély megszerzésének határidejét 2022. december 31. napjára, míg a fejlesztési kötelezettség teljesítésének határidejét 2025. december 31. napjára kérte módosítani.

Kérelmét azzal indokolja, hogy az ingatlanok SOTE részére történő tényleges birtokba adására 2020.04.27-én került sor, a beruházások előkészítése ezen időpont előtt nem tudott megindulni. Felhívja a figyelmet továbbá az elmúlt időszakban a SOTE hazai járványkezelésben vállalt jelentős társadalmi szerepére, melyekre tekintettel a határidő elmulasztására az érdekkörén és intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásából, vagy eljárásuk elhúzódásából fakadó, a szerződés 6.2. pontjában foglalt mentesítő körülményként tekint.

Fentiek okán nem indokolt olyan döntést hozni, melyben kérésük teljesítésével a többi pályázó érdeke kerülne megsértésre, és amivel magát a pályázati eljárást tennénk támadhatóvá.

Az építési engedély megszerzésének kötelezettsége 2021. július 19-én beállt, a késedelem sem előzetesen nem került jelzésre, illetve azóta sem került kimentésre, ezért az Önkormányzat késedelmi kötbér követeléséről nem kíván lemondani.

Az egyeztetéseknek köszönhetően 2022. január 5. napján kelt levelében az MNV Zrt. tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy elkészítették a „Tartozás –és kötelezettségvállalásról szóló megállapodás tervezetét”, mely egyidejűleg megküldésre is került.

A Tervezet előkészítése során az MNV Zrt. elfogadta javaslatunkat arra vonatkozóan, hogy a későbbi esetleges jogviták elkerülése érdekében a Kötelezettségek átvállalásáról szóló Megállapodásban kerüljön rögzítésre az, hogy a vevő az építési engedély megszerzésének kötelezettségével 2021. július 19. napja óta késedelemben van (megállapodás tervezet 4. pont).

Az Önkormányzat a megállapodás tervezetet véleményezte, majd a módosított példányt visszaküldte az MNV Zrt. részére.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi helyzet még nem került véglegesen rendezésre, kérem a Tisztelt Képviselő- Testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt megállapodás-tervezet áttekintését követően azt hagyja jóvá.

Budapest, 2022. január 18.

Melléklet: **Megállapodás-tervezet**

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2022. számú előterjesztés melléklete szerinti tartalommal a '*Tartozás- és kötelezettségvállalásról szóló megállapodást a Budapest IX. ker. belterület 37414, 37418 és 37419 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában*' elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a megállapodást aláírja.

Határidő: a megállapodás MNV Zrt. és a Semmelweis Egyetem általi aláírását követő 30 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester