

Iktató szám: 193/2022.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. szeptember 8-ai ülésére

Tárgy: KT 22/2022. (I.27.) sz. határozattal kapcsolatos kérelem

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Jegyzői Kabinet

Előzetesen tárgyalja: PEB – 2022.09.07.
GKB – 2022.09.07.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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 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 a Tűzoltó u. 33/C. sz. alatti ingatlanok (a továbbiakban együtt: **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 vagyonról 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 Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: 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 utoljára 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, a szerződés szerint maximum 6 hónap időtartamra szólóan, ennek megfizetésére 2021.08.24-én felszólítást küldtünk a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. részére, valamint a késedelmi kötbér is kiszámlázásra került.

Az Ingatlanok megvásárlására a SOTE érdekkörében felmerülő okból került sor, a Nemzeti Egészségügyért és Orvosképzésért Alapítványról, a Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítvány és a Semmelweis Egyetem részére történő vagyontulajdonosi megállapodásról szóló 2021. évi XX. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5.§ (1) bekezdése alapján. A Törvény 3. mellékletében szereplő ingatlanok a SOTE tulajdonába kerülnek, a SOTE az ingatlanok tulajdonjogát a terhekkel együtt szerezi meg. Az MNV Zrt. ezek után javaslatot tett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:203.§ alapján egy háromoldalú (MNV Zrt. - SOTE - Önkormányzat) tartozásátvállalási megállapodás megkötésére, a késedelmi kötbér megfizetése feltételeként.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2022. (I.27.) számú határozatával döntött arról, hogy a 19/2022. 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 (jelen előterjesztés 1. és 2. számú melléklete). A határidő a megállapodás MNV Zrt. és a SOTE általi aláírását követő 30 nap volt.

2022. február 1. napján az aláírt Képviselő-testületi döntést megküldtük az MNV Zrt. részére, ezzel egyidejűleg kértük, hogy vegyék fel a kapcsolatot a SOTE-val, a megállapodás aláírására vonatkozóan.

2022. február 2. napján az MNV Zrt. azt a tájékoztatást adta, hogy az MNV Zrt., valamint a SOTE által történő aláírása, majd a megállapodás Önkormányzat részére történő megküldése iránt haladéktalanul intézkednek.

2022. március 1. napján minimális módosítást kért az MNV Zrt., és kérték, hogy az MNV Zrt. által korábban tévesen visszaküldött, a kötbérfizetési kötelezettség tárgyában már kiállított számlák - a birtokunkban lévő 2021/V0001050, 2021/V0001051, 2021/V0001359 és 2021/V0001526 számú számlák kivételével - kerüljenek ismét megküldésre a részükre.

Tájékoztatásuk szerint a számlák megérkezését követően a megállapodás aláírásának nincs akadálya, arra legkésőbb március közepén sor kerülhet, és ezzel egyidejűleg kérik a SOTE-tól is a soron kívüli együttműködést.

A kért bizonylatokat haladéktalanul – 2022. március 4-én - megküldtük.

Tekintettel, hogy az aláírt és jóváhagyott megállapodás 2022. április 7. napjáig nem érkezett meg az Önkormányzathoz, így ismét felvettük a kapcsolatot az MNV Zrt.-vel.

2022. április 11. napján az MNV Zrt. – **aláírás nélkül** – 12 példányban megküldte az Önkormányzat részére a megállapodást.

2022. április 21. napján – személyes kézbesítés útján – visszajuttattuk az MNV Zrt. részére az Önkormányzat részéről aláírt 12 példány megállapodást, és kértük, hogy a további Felek minél előbb írják alá a megállapodást, valamint a megállapodásban foglaltak szerint, haladéktalanul kerüljön átutalásra az Önkormányzat részére a 2021. december 19-én lejárt tartozás összege.

Az MNV Zrt. 2022. május 31. napján kelt levelében arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az MNV Zrt. és az Önkormányzat részéről aláírt megállapodások 2022. április 22. napján megküldésre kerültek a SOTE részére.

Ezt követően a SOTE 2022. május 9. napján az MNV Zrt.-nek küldött válaszában kifogásolta, hogy *a számukra kötelezettségeket tartalmazó dokumentum előkészítésébe nem kerültek bevonásra, nem állt módjukban javaslatot, illetőleg kifogást tenni annak tartalmára vonatkozóan, annak ellenére, hogy a SOTE és az MNV Zrt. között 2021. december 17. napján létrejött, a SOTE részére történő vagyonyjuttatásáról szóló SZT 140590 sz. megállapodás VII. pontjában foglaltak szerint a SOTE tudomásul vette, hogy az Ingatlanokat a szerződésben részletesen rögzített kötelezettségvállalásokkal együtt szerzi meg, melyre vonatkozóan vállalta, hogy az MNV Zrt.-vel szemben helytáll.*

Az aláírásra továbbított megállapodást a SOTE a megküldött tartalommal nem fogadta el, így azt aláírás nélkül visszaküldte az MNV Zrt. részére, ezzel egyidőben módosító javaslatot tett.

A SOTE az Adásvételi Szerződésben írt határidők módosítását kéri, illetve ennek megfelelően a módosított háromoldalú megállapodás aláírását (3. számú melléklet).

Az Adásvételi Szerződésben – a 6.2. pontban - meghatározott fejlesztési kötelezettség határideje és a használatba vételi engedély megszerzésének végdátuma 2024. július 18. napja, melyet a SOTE **pontosan meg nem határozott időpontra kíván módosítani, de ezen időpont határidő a számításaink szerint 2026. március 1. napja előtt nem várható**, tekintettel arra, hogy a megküldött megállapodás szerint a SOTE a XXI. Fejlesztési Projekthez kapcsolódóan, **2022. december 31-ig bezárólag vállalja az építési engedély iránti kérelmének benyújtását, mely időpont nem egyezik az építési engedély megszerzésének időpontjával.**

Jelen megállapodás rögzíti, hogy az építési engedély megszerzését követő **három éven belül az Ingatlanokra vonatkozóan a használatba vételi engedélyt megszerzi**, és ennek tényét igazolja a Jogosult felé.

A határidők módosításával kitolódik a használatba vételi engedély megszerzésének határideje, így a fejlesztési kötelezettség teljesítésének határideje is. Ezzel a szerződésbe lépő SOTE mentesül a használatbavételi engedély megszerzésére nyitva álló határidő elmulasztásából eredő késedelmi kötbérfizetési kötelezettsége alól, mely 90.000.000 Ft (minden megkezdett hónap első napjától kezdődően kezdve, ingatlanonként, havi 5.000.000,- Ft összegű késedelmi kötbér, maximálisan 6 hónap időtartamig).

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy az Adásvételi Szerződésben írt fejlesztés teljesítésére vonatkozó, a használatbavételi engedély megszerzésének határidejére vonatkozó módosítására irányuló **kérelemnek teljesítése esetén figyelemmel kell lenni** arra is, hogy az Ingatlanok értékesítése nyílt pályázat útján történt, a pályázati eljárásban több pályázó tett ajánlatot, valamint a pályázati eljárásnak meghatározó eleme volt a fejlesztési kötelezettség

határidőre történő vállalása. A határidőt mind a pályázati felhívás, mind az adásvételi szerződés tervezete rögzítette.

A SOTE a fenti tényeknek pontos ismeretében van, számos tájékoztatás került megküldésre részükre.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy 2022. augusztus 31. napján – az ismételt fizetési felszólítást követően - a SOTE megfizette a késedelmi kamattal növelt tartozását, bár az általunk számított **7.340.352 Ft késedelmi kamat helyett** - a többszörös egyeztetés ellenére is -, csak **2.280.329 Ft késedelmi kamatot fizetett meg.**

Kérem a T. Képviselő testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően döntsön a módosított, jelen előterjesztés 3. számú mellékleteként csatolt megállapodás aláírásáról.

Budapest, 2022. 09. 01.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Mellékletek:

- 1 sz. melléklet - 19/2022. számú előterjesztés (2022. január 27.)
- 2. sz. melléklet - a 19/2022. számú előterjesztés melléklete a „Tartozás– és kötelezettségvállalásról szóló megállapodás a Budapest IX. ker. belterület 37414, 37418 és 37419 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában” (2022. január 27.)
- 3. sz. melléklet - módosított Megállapodás a „Tartozás– és kötelezettségvállalásról szóló megállapodást a Budapest IX. ker. belterület 37414, 37418 és 37419 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában”

Határozati javaslat

A)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2022. számú előterjesztés 3. számú 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

B)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Adásvételi Szerződésben meghatározott fejlesztési kötelezettség határidejének-, és a használatba vételi engedély megszerzés határidejének módosításához nem járul hozzá.

Határidő: 2022. szeptember 08.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester