

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.9.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Futó u. 25. szám alatti telekingatlannal kapcsolatos kötbér teljesítésére vonatkozó kérelem elbírálására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Papp Bernadett referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Tilit Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. között 2001. december 05. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., 35686 hrsz-ú, természetben a Futó u. 25. szám alatti, 743 m² alapterületű telekingatlan vonatkozásában.

A szerződés 12. pontja szerint a Vevő és az Eladó megállapodtak abban, hogy amennyiben a Vevő nem saját maga tenne eleget a beépítési kötelezettségének, hanem az ingatlant beépítés nélkül értékesítené, ezt csak úgy teheti meg, ha az új vevő azonos feltételekkel és jogkövetkezményekkel vállalja a beépítést.

A Tilit Kft. a Józsefvárosi Önkormányzat hozzájárulásával az ingatlant továbbértékesítette a KEGA INVEST Kft. részére 2002. április 5-én. Az adásvételi szerződés 4. pontja alapján a vevő, az eladó és a Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött szerződés tartalmát ismeri, tudomásul veszi.

A szerződésben az ingatlan beépítési kötelezettségei az alábbiak szerint lettek meghatározva:

- a birtokba adást követő 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt,
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül megszerzi a használatbavételi engedélyt.

Az Önkormányzat az ingatlant 2002. április 22-én adta birtokba, így a teljesítési határidők az alábbiak szerint alakultak:

- Az építési engedély megszerzésének határideje 2003. január 22. Az engedély 2003. december 4-én emelkedett jogerőre, 311 nap késedelemmel.
- A használatbavételi engedély megszerzésének határideje 2005. december 4. Az engedély 2007. szeptember 3-án emelkedett jogerőre, 638 nap késedelemmel.

A szerződés 10. bekezdése alapján, ha a Tilit Kft. az építési engedély megszerzésére, illetve a beépítési kötelezettségének határidejére nem tesz eleget, a Vevő köteles az Eladónak a késedelembe esés időtartamának minden napjára, a vételár 30%-nak 365-öd részének megfelelő összeget, azaz 16.488,- Ft összegű kötbért fizetni.

A Polgármesteri Hivatal az építési engedély megszerzéséből eredő késedelmi kötbértartozásra vonatkozóan nem talált olyan levelezést, amely bizonyítaná, hogy a KEGA INVEST Kft az elévülési időn belül, 2008. december 4-ig felszólítást kapott volna arra vonatkozóan, hogy a kötbértartozást fizesse meg.

A fentiek alapján a Budapest VIII., Futó u. 25. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan az Önkormányzatnak összesen 9.975.542,- Ft összegű kötbérvisszatérítési kötelezettsége állt fenn, amely a használatbavételi engedély késedelmes megszerzéséből ered. A kötbérvisszatérítés megfizetésére a KEGA INVEST Kft. többször is felszólításra került, azonban a kötbér megfizetését visszautasította. Válaszukban a késedelem felróhatóságának hiányára, a Polgármesteri Hivatal építéshatósági eljárásának indokolatlan elhúzódására, valamint az építési engedély megszerzésével összefüggő kötbér elvülésére hivatkoztak.

Az Önkormányzat keresetet nyújtott be a KEGA INVEST Kft. ellen. A Fővárosi Bíróság előtt 4.P.24.984/2010/11. ügyszámú született elsőfokú ítélet, amelyet a 2012. május 31-én hozott másodfokú ítélet hagyott jóvá. A 4.Pf.20.449/2012/4. számú ítéletben a Fővárosi Ítéltábla kötelezte a KEGA INVEST Kft-t, hogy fizessen meg a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatnak 6.256.630,- Ft tőkét és ezen összegnek 2009. október 20. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatát, amely 2012. szeptember 30. napjáig 2.429.348,- Ft.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett a KEGA INVEST Kft-vel abban, hogy a használatbavételi engedély iránti eljárás részben nem a KEGA INVEST Kft-nek felróható okokból húzódott el. Az építési engedélyezési eljárásban kiadott szakhatósági hozzájárulás nem felelt meg a jogszabályoknak és ennek alapjául szolgáló tények észlelése vezetett utóbb a használatbavételi eljárásban az elutasítást tartalmazó szakhatósági állásfoglalásához. Ezért a szakhatóságok megkeresése, 2006. augusztus 31. és a megismételt eljárásban tett 2007. május 16. megkeresés közötti időszakkal 258 nappal csökkentette a kötbérvisszatérítési kötelezettséget. Mindezek alapján 380 napra állapította meg a kötbérvisszatérítési kötelezettséget, amely alapján a kötbér összege 6.256.630,- Ft.

2012. szeptember 5-én kelt levelével, Lázár István, a KEGA INVEST Kft ügyvezetője egy kérelmet juttatott el a Kisfalu Kft-hez, amelyben leírja, hogy fizetési kötelezettségének szeretne eleget tenni, de a jelenlegi gazdasági helyzet nem teszi lehetővé az összeg megfizetését. A társaság 2012. szeptember 30-ig 2.000.000,- Ft tőkét tud megfizetni az Önkormányzat részére. A fennmaradó összeg tekintetében kéri a késedelmi kamat megfizetésének elengedését, a maradék tőke megfizetésére pedig 2012. december 31. határidőt kérnek. Az ügyvezető kéri az Önkormányzat méltányosságát a kérelem elbírása tekintetében, hogy a gazdasági társaság továbbra is fenn tudjon maradni és tevékenységet végezni.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1164/2012. (IX.26.) számú határozatával úgy döntött:

1. hozzájárul, hogy a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.449/2012/4. ügyszámú perben a KEGA INVEST Kft. Budapest VIII., Futó u. 25. szám alatti, 35686 hrsz-ú telekre kötbérvisszatérítési kötelezettségeként megítélt 6.265.630,- Ft-ot, valamint a kifizetésig fennálló késedelmi kamatot részletekben fizesse meg, az alábbiak szerint:
 - 2012. október 15-ig megfizet 2.000.000,- Ft-ot,
 - 2012. október 31-ig megfizet 2.000.000,- Ft-ot,
 - 2012. december 15-ig megfizet 2.265.630,- Ft-ot
 - 2012. december 31-ig megfizeti a kifizetésig számított kamat 50 %-át.
2. amennyiben a KEGA INVEST Kft fizetési kötelezettségeinek az 1.) pontban részletezettek szerint eleget tesz, úgy az önkormányzat a késedelmi kamat 50 %-nak megfizetésétől eltekint.
3. amennyiben a KEGA INVEST Kft a fizetési kötelezettségeinek nem a meghatározott ütem szerint tesz eleget azonnal esedékessé válik a teljes összeg, az ítélet alapján a végrehajtási eljárást meg kell indítani.

A megállapodás aláírására 2012. október 15-én került sor.

A befizetések az alábbiak szerint alakultak:

2012. október 15-én megfizetett 2.000.000,- Ft-ot, késedelem 0 nap.

2012. november 7-én megfizetett 2.000.000,- Ft-ot, a késedelem 7 nap,
2013. január 8-án megfizetett 2.265.630,- Ft-ot, a késedelem 24 nap,
2013. január 8-án megfizette az 1.325.224,- Ft kamatot, a késedelem 8 nap.

A határozat végrehajtása érdekében a részletek megfizetésének esedékessége előtt, illetve a befizetés napján is elektronikus levélben felhívtuk a Kega Invest Kft ügyvezetőjének figyelmét a határidőben történő teljesítésre. 2013. január 3-án tájékoztattuk az Ügyvezető urat arról, hogy a kamat teljes összegét, azaz 2.650.448,- Ft-ot kell megfizetnie a késedelmes teljesítés miatt.

2013. január 8-án a Kega Invest Kft ügyvezetője Lázár István kérelmet nyújtott be, amelyben kérte, hogy a kamat tekintetében a néhány napos csúszás ellenére maradjon érvényben az eredeti megállapodás. Indoklásként előadta, hogy önhibáján kívül álló okok miatt nem tudta határidőre teljesíteni a megállapodást, mivel a társaságukhoz nem érkezett meg 2012. december 10-ig egy kifizetés, amely fedezte volna a részlet és a kamat összegét.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) c) pontja szerint: „A Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló ... az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkkel való rendelkezés esetében, ha Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása nincs vagy az Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása 100 millió forintot nem haladja meg.”
A Vagyonrendelet 22. § (1) b) pontja alapján az Önkormányzat követeléséről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

A 22. § (2) bekezdése alapján: „Az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha
a) a vagyonyügylet városgazdálkodási, szociális, intézménygazdálkodási közcélokot szolgál, vagy
b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is).

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1164/2012. (IX.26.) számú határozata alapján, csak akkor tekinthetünk el a késedelmi kamat 50 %-nak megfizetéséről, amennyiben a határidőknek a Kega Invest Kft eleget tett volna. A Kega Invest Kft a teljesítések esetében a határidőket nem tartotta be. A fennmaradó 1.325.224,- Ft behajtása a végrehajtási költségek megfizetése anyagi terhet ró az Önkormányzatra, és a behajtás időpontja és kimenetele az Önkormányzat által nem befolyásolható és nem kiszámítható. Előzőek alapján, azonban nem javasoljuk a fennmaradó 1.325.224,- Ft összegű kamat teljes elengedését Kega Invest Kft-nek a sorozatos több napos késedelmes teljesítések miatt. Javasoljuk a kamat 50 %-nak, azaz 662.612,- Ft elengedését, amennyiben az adós a fennmaradó 662.612,- Ft összegű kamatot, a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül egy összegben megfizeti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (I. 28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. nem járul hozzá, hogy a KEGA INVEST Kft. Budapest VIII., Futó u. 25. szám alatti, 35686 hrsz-ú telekre kötbérfizetési kötelezettségeként megítélt 6.265.630,- Ft kifizetéséig fennálló késedelmi kamat 50 %-nak, azaz 1.325.224,- Ft teljes összegű elengedéséhez.

2. hozzájárul az 1. pont szerinti késedelmi kamat 50 %-ának, azaz 662.612,- Ft elengedéséhez abban az esetben, ha a KEGA INVEST Kft a fennmaradó 50 % kamatot, azaz 662.612,- Ft-ot a határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül egy összegben megfizeti.
3. amennyiben a KEGA INVEST Kft a fizetési kötelezettségének a 2. pontban részletezettek szerint nem tesz eleget, az ítélet alapján a végrehajtási eljárást meg kell indítani.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. február 4.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. január 21.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PAPP BERNADETT REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

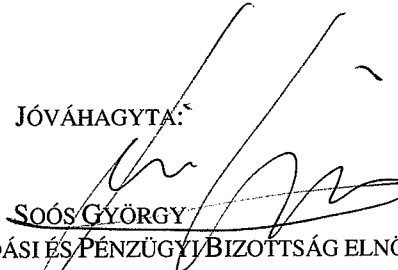
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN ÉDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE