



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/8

<b>Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester</b>	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. szeptember 17.	..... sz. napirend
<b>Tárgy: Javaslat döntések meghozatalára a Georosco Kft-vel kötött előszerződés megszüntetéséről és a Trefort 3-5. szám alatti ingatlan értékesítéséről</b>	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: POLGÁRMESTERI KABINET	
KÉSZÍTETTE: SZÉP PÉTER	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<i>Feladat a bud. j. vesztés miatt a a közterhekkel kapcsolatos kiadások</i>
JOGI KONTROLL: <i>do je</i>	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	<i>Danada</i>
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	x
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	-
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata alapján az Önkormányzat megbízásából eljáró Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság Egészségügyi Intézményfejlesztési Program megvalósításának céljával nyílt pályázatot írt ki az Önkormányzat tulajdonában Budapest VIII. kerület 36534 helyrajzi számú 1088 Budapest, Trefort utca 3-5. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Trefort utcai ingatlan), valamint a Budapest VIII. kerület 36688 helyrajzi számú, 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 4. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Röck Szilárd utcai ingatlan) értékesítésére.

A pályázat szerint a nyertes pályázó a Trefort u. 3-5., Röck Szilárd u. 4. szám alatti ingatlanok vételárát (ellenértékét) oly módon fizeti meg, hogy egyrészt vállalja a pályázat előkészítés önkormányzati költségeinek teljesítését, másrészt a Röck Szilárd utcai ingatlan lakásbérelőinek és helyiségbérelőjének elhelyezéséről gondoskodik, az ingatlanon – annak lebontását követően – a pályázati kiírásban foglaltak szerinti Egészségcentrumot magában foglaló felépítményt létesít, melynek 3-5. emeletére saját elképzelésének megfelelő funkciót valósíthat meg. Az Önkormányzat ezt követően a Trefort utcai ingatlan és Röck Szilárd utcai ingatlan Egészségcentrumot tartalmazó társasházi külön tulajdonainak cseréjével megszerzi az Egészségcentrum épületrész tulajdonjogát, a Trefort utcai ingatlan a nyertes pályázóé lesz, aki az általa felépített épület Egészségcentrum területét meghaladó részének felhasználási módját saját belátása szerint állapítja meg és tulajdonjogával saját

ÉRKEZETT

2015. SZEPTEMBER 3. 18<sup>40</sup> B.G.

belátása szerint rendelkezhet. A Röck Szilárd utcai ingatlan kiürítése után adásvételi szerződéssel kerül a nyertes pályázóhoz. A Trefort utcai ingatlan tulajdonjoga átruházásnak feltétele az Röck Szilárd utcai Egészségcentrumot tartalmazó épület felépítése, jogerős használatbavételi engedély megszerzése, az épület Társasházzá alakítása, az Egészségcentrumot tartalmazó külön tulajdoni részek Önkormányzat tulajdonába adása.

A pályázat nyertese az Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata értelmében a GEOROSCO Kft. lett, akivel az Önkormányzat 2006. szeptember 29-én kötött előszerződést az ingatlanok adásvételéről és cseréjéről („Előszerződés1”). A Képviselő-testület 788/2007.(XII.5.) és 86/2008.(II.27) határozatával az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program helyszínét 34853 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Bacsó Béla utca 17. sz. alatti ingatlanra módosította. A Képviselő-testület döntése alapján az Előszerződés1-ben rögzített konstrukcióhoz képest módosultak az Egészségközpont megvalósításának szervezeti keretei és az üzleti kivitelezése is, amelynek lényege az volt, hogy az Önkormányzat, szakmai magánbefektetők bevonásával hoz létre többségi önkormányzati tulajdonú (51-49%) projektársaságot. Ennek a társaságnak a feladata a projekt megvalósítása, a megmaradó területek hasznosítása, és a helyiségek üzemeltetése.

Az Előszerződés1 módosítására tárgyalás indult GEOROSCO Kft.-vel. Az elgondolás az volt, hogy az Egészségközpontban létesülő, Önkormányzatot illető vagyonelemek megépítésének ellenértékeként a Trefort utcai ingatlan és Röck Szilárd utcai ingatlan átruházásakor a GEOROSCO Kft. átad az Önkormányzatnak 520 millió Ft-os visszavonhatatlan bankgaranciát. Az Önkormányzat ugyanis vállalta, hogy a megvalósítandó Egészségközpont építésébe bevonja GEOROSCO Kft.-t. A GEOROSCO Kft. pedig vállalta, hogy 520 millió Ft értékű építési munkát elvégez az Egészségközpont építkezésén. A befektetők bevonására az Önkormányzat és az új koncepció megvalósítását szolgáló pályázaton ugyancsak kiválasztott GEOROSCO Kft. projektársaságként hozta létre a Józsefvárosi Egészségközpont Kft.-t (JEK Kft.).

A GEOROSCO az Előszerződés1. teljesítése során először a Röck Szilárd utcai ingatlanra készített saját költségen terveket, melyeket az Önkormányzat egyoldalú helyszínváltoztatását követően már nem tudott felhasználni. Azonban ezt követően is az Önkormányzattal mindvégig jóhiszeműen együttműködött, amely keretében a Bacsó Béla utcai Egészségközpont vonatkozásában is építési-engedélyezési tervdokumentációt („Tervdokumentáció”) készített, amely költségeit 17.800.000,- Ft összegben megelőlegezte.

A Képviselő-testület 147/2009. (IV. 22.) határozatával „Egészségügyi Intézményfejlesztési Program” helyszínét a VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti (35037 helyrajzi számú) ingatlanra módosította. Felek az Előszerződés1-et 2009. december 21. napján közös megegyezéssel módosították (Előszerződés2). Az Előszerződés2 a megvalósítást illetően a helyszínt kivéve visszatérést jelentett az eredeti ingatlancserére vonatkozó megállapodáshoz. Az Önkormányzat vállalta a Röck Szilárd utcai ingatlan eladását a GEOROSCO Kft.-nek, amelynek a Trefort utcai ingatlan ért cserébe az VIII. kerület Auróra utca 20-28. szám alatti ingatlanon kellett volna megvalósítani és az Önkormányzat tulajdonába adni az egészségügyi célú épületet, és pedig azzal a műszaki tartalommal, mint amit az Előszerződés1 Röck Szilárd utcában megvalósítandó Egészségcentrumra meghatározott.

Az Előszerződés alapján 2010. február 4. napján a Röck Szilárd utcai ingatlanra adásvételi szerződés (továbbiakban: Adásvételi Szerződés) jött létre, amellyel a GEOROSCO Kft. az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. A Röck Szilárd utcai ingatlan 109.000.000.-Ft vételárának teljesítése:

- az Egészségügyi Intézményfejlesztési Program előkészítésre és az eredeti pályázat lebonyolításához szükséges költségekre a GEOROSCO Kft. által az Önkormányzatnak átadott 28.500.000.-Ft,
- és a Röck Szilárd utcai ingatlanon fennálló bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatosan GEOROSCO Kft. által viselt költségekből – az elszámolható 150.000.000.-Ft-ből – 80.500.000.-Ft vételárba való beszámításával történt.

A Röck Szilárd utcai ingatlan kiürítését az Önkormányzat vagyonkezelő cége a RÉV 8 Zrt. végezte. A bérleti szerződések megszüntetésével kapcsolatban a GEOROSCO Kft. által viselt további 69.500.000.-Ft elszámolása az Előszerződés alapján a végleges csereszerződésben történt volna meg.

Az Önkormányzat 2009. novemberében nyilvános pályázati kiírást tett közzé a tulajdonában álló Trefort utcai ingatlan bérlőjének a kiválasztására. A pályázati eljárás azon céllal került lebonyolításra, hogy a Trefort utcai ingatlan, mint Előszervezés szerinti csereingatlan értékének megőrzése és ezáltal az Előszervezés Önkormányzat általi teljesítések ezen része biztosított legyen és az esedékessé vált, de elmaradt állagmegóvási és karbantartási munkálatokat az ingatlan bérlője elvégezze megállítva ezzel az állagromlást és értékcsökkenést.

A pályázat nyertese a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságának 2088/2009.(XII.15.) számú határozata szerint GEOROSCO Kft. lett, akivel az Önkormányzat 2010. május 25. napján bérleti szerződést kötött (továbbiakban: Bérleti Szerződés).

A Bérleti Szerződésben a GEOROSCO Kft., mint bérlő vállalta, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó, 4/2007. (II. 9.) OKM rendelet és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti kötelezettségeit a pályázati kiírás, valamint az általa benyújtott nyertes pályázati anyag szerint teljesíti. A GEOROSCO Kft. a Trefort utcai ingatlanon a helyreállítási munkálatokat 49.100.000,- Ft + ÁFA, összesen 61.375.000,- Ft értékben, saját költségén a bérleti jogviszony első 24 hónapjában elvégezte. A bérlemény bérleti díja a Bérleti Szerződés szerint 33.200.000,- Ft + ÁFA, amelybe az első két évre vonatkozóan a GEOROSCO Kft. bérbeszámítással élhetett. A bérleti díj a GEOROSCO Kft. álláspontja szerint a piaci alapon megállapítható bérleti díj-összegét jóval meghaladja. GEOROSCO Kft. mindazonáltal a Bérleti Szerződésben a 33.200.000,- Ft/év minimum bérleti díj megfizetésére jóhiszeműen kötelezettséget vállalt, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tájékoztatása alapján bízott az Előszervezés teljesítésében.

A GEOROSCO Kft. a tárgyi bérleményt nem csak bérlőként, hanem dologi várományosként is karbantartotta. A Bérleti Szerződés ugyanis azon feltétel bekövetkezéséig tartó határozott időre jött létre, amíg GEOROSCO Kft. a bérleményt magában foglaló Trefort utcai ingatlan tulajdonjogát az Előszervezés teljesítéseként az Auróra utcai ingatlanon általa megépített egészségügyi létesítmény cseréjével megszerzi.

Csermely Gábor okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő „Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” (2015. január) elnevezésű szakvéleménye rögzíti, hogy a GEOROSCO Kft. a bérlet időtartama alatt a Trefort utcai ingatlanon összesen nettó 180.650.000,-Ft értékben végzett el munkálatokat, az alábbiak szerint:

A bérleti szerződésben vállalt - bérlemény tulajdonosa helyett elvégzett - karbantartási, állagmegóvási és helyreállítási munkálatok a bérlet első két évben elvégzett, bérbeszámítással érintett nettó 49.100.000,-Ft, valamint a később elvégzett bérbeszámítással meg nem térített nettó 3.370.000,-Ft, összesen 52.800.000,- Ft értékben.

Hasznosítási céltól független, az épületrészek többféle funkciójához is használható munkálatok („diszponibilitás”) eredménye kerekítve nettó 111.600.000,- Ft (ÁFÁ-t figyelembe véve 119.716.200,- Ft) értékben. Ebből:

- a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás értéke 81.540.000,-Ft, amelyet a felek elszámolásuk során nettó módon vesznek figyelembe a fordított ÁFA adózás szabályaira tekintettel.
- a bérlemény „B” épületére történt ráfordítás értéke 30.060.000,-Ft, amit a felek elszámolásuk során ÁFÁ-val (8.116.200,-Ft-al) növelve (38.176.200,-Ft-al) vesznek figyelembe.

A szakvélemény rögzíti, hogy a hasznosítási cél-függő felújítás általános használati állapoton felüli értéke nettó, kerekítve 16.250.000,- Ft-értékű. Ebből a bérlemény „A” épületére történt ráfordítás 10.100.000,-Ft, A „B” épületre történt ráfordítás 6.150.000,-Ft, amely után a GEOROSCO Kft. az általános forgalmi adóra igényt tart.

A Trefort utcai ingatlan alapterületének túlnyomó részét kitevő „A” épület a GEOROSCO Kft. által a bérleti szerződés alapján végzett munkálatok ellenére sem vált használatra alkalmassá, amely tény GEOROSCO Kft. az Önkormányzat felé a bérleti időtartama alatt több alkalommal, írásban jelezte és a bérleti díj csökkentését, valamint a további munkálatokhoz való hozzájárulást kért.

A GEOROSCO Kft. a Trefort utcai ingatlanban működő gyermekgyógyászati szolgálatnak a zavartalan működést a Bérleti Szerződés rendelkezései szerint biztosította, célból nagy kapacitású mérőórákat szereltetett fel és biztosította rendelkezésre állásukat havi rendszerességgel ezzel jelentős költségeket vállalva.

Az Önkormányzat javasolja a Trefort utcai ingatlan eladásról pályázat kiírását az alábbi feltételekkel:

- a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia, hogy az Önkormányzat által a GEOROSCO Kft. részére meg fizetni nem kívánt 16.250.000.- Ft (ÁFÁ-val növelve 17.910.500, Ft) követelést a GEOROSCO Kft. részére közvetlenül, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül megfizeti, azzal, hogy ha a GEOROSCO köteles a vételár teljesítésére ez a kikötés rá értelemszerűen nem vonatkozik,
- a pályázat érvényességi kelléke, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO Kft., mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgarancia átadása, kivéve a GEOROSCO Kft-t,
- a vételár részletként legalább a teljes vételár 30 %-át meg kell fizetni az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül.

A Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú ingatlan telek területe 2789 m<sup>2</sup>. A rajta álló „A” jelű felépítmény utcai bejáratú pince + földszint + 2 emelet kialakítású, a „B” jelű felépítmény földszint + 3 emelet kialakítású. A telken két felépítmény áll. Az „A” jelű épület összes alapterülete 2.700 m<sup>2</sup>, a „B” jelű épület összes alapterülete 1.510 m<sup>2</sup>. A „B” jelű épület földszintjén jelenleg gyermekorvosi rendelő üzemel. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része alapján 25 m<sup>2</sup> területre az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog van bejegyezve, továbbá az ingatlan a tulajdoni lap I. része alapján műemlék.

A 2015 januárjában, Csermely Gábor okleveles építő mérnök, igazságügyi szakértő által készített értékbecslés szerint az ingatlan kerekített forgalmi értéke 650.000.000,- Ft. A szakvélemény érvényességi határideje lejárt, ezért annak felülvizsgálatát a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megrendelte. A szakvélemény pótkézbesítéssel kerül kézbesítése. Amennyiben annak tartalma a forgalmi értéket befolyásolja, úgy a minimális vételár annak megfelelően módosul. Az elidegenítést Áfa nem terheli.

Javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti ingatlan elidegenítése.

A minimális vételár összege: 650.000.000,- Ft (a vételárat Áfa nem terheli).

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Figyelemmel GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlannal és a Röck Szilárd utcai ingatlannal kapcsolatos követeléseire, valamint arra a Felek által nem vitatott tényre, mely szerint GEOROSCO Kft. a csereszerződésből eredő kötelezettségét maradéktalanul és időben teljesítette, a Trefort utcai ingatlan vonatkozásában GEOROSCO Kft. részére szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapítanak. A GEOROSCO Kft. elővásárlási joga nem kerül ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, azonban az Önkormányzat vállalja, hogy a tárgyi ingatlan tulajdonjogának megszerzésére kiírt pályázat során valamennyi érdeklődőt az elővásárlási jog tényéről írásban tájékoztatást ad.

Az előterjesztés mellékletei tartalmazzák:

- Csermely Gábor okl. építőmérnök, igazságügyi szakértő „Igazságügyi és Kiegészítő igazságügyi mérnökszakértői vélemény a Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlanról” szakvéleményt
- Jogi elemzés és szakvélemény
- Grifon Property Kft. értékbecslés felülvizsgálata
- Pályázati felhívás
- Megállapodás

## II. A betérjesztés indoka

Az Önkormányzat eddig az Előszerveződést a csere feltételeinek megteremtését illetően nem teljesítette, míg a GEOROSCO Kft. eddig az Előszerveződésből származó valamennyi kötelezettségét határidőben teljesítette.

Az Önkormányzat Európai Unió finanszírozás bevonásával 2013-ban megkezdte az Auróra utcai szakrendelő felújítását/bővítését/korszerűsítését, így a GEOROSCO Kft.-vel kötött Előszerveződés tárgyát képező Egészségi Intézményfejlesztési Program megvalósítása – tekintettel a fenti „EU-s beruházásra” – időközben okafogyottá vált az Önkormányzat részéről.

Az Önkormányzat az Előszerveződésből folyó kötelezettségének a GEOROSCO Kft. felhívása ellenére nem tett eleget, nem tette lehetővé, hogy a GEOROSCO Kft. az Auróra utcai ingatlanon saját forrásból megépítse azt a cserealapot, amit a Trefort utcai ingatlanért szolgáltatathatna. A Trefort utcai ingatlanra kötött bérleti szerződés összefüggéseiből következethetően eredetileg 2 éves megvalósulási időszakkal kalkulált hatályos ingatlan csere előszerveződés a mai napig nem ment teljesebbé és a bérleti jogviszony a mai napig fenn áll.

A GEOROSCO Kft. az Önkormányzathoz intézett utolsó, 2015. májusi levelében már egyértelműen és kategorikusan felhívta a szerződésszegés tényére a figyelmet, egyúttal felszólította az Önkormányzatot a vitás helyzet végleges rendezésére. GEOROSCO Kft. ragaszkodik a vele kötött előszerveződés teljesítéséhez, avagy – amennyiben az Önkormányzat erre nem hajlandó – a szerződéses jogviszonyból folyó kölcsönös követelések tételes elszámolásához, ennek keretében pedig a szerződés nem teljesítésével neki okozott kár (felmerült költségek, elmaradt haszon) megtérítéséhez.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzatot érvényes és hatályos előszerveződés köti. A GEOROSCO Kft. Kft. az előszerveződésből folyó és teljesíthető saját kötelezettségeit teljesítette, így az Önkormányzat szerződésszerű teljesítését alappal várja el és követeli. Az Önkormányzat nem kívánja az előszerveződés tárgyát képező Egészségi Intézményfejlesztési Programot megvalósítani, azaz az előszerveződést teljesíteni nem fogja.

A döntés célja a megkötött Előszerveződésből, Bérleti szerződésből származó követelések és kötelezettségek elszámolása, az Előszerveződés megszüntetése.

Az Önkormányzat és a GEOROSCO Kft. Kft. az alábbiak szerint kíván egymással elszámolni:

- a) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft.-nek a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegben, amelynek esedékessége a GEOROSCO Kft. követelésétől eltérően 2009. január 27. napja. Az Önkormányzat által - 2009. január 27-től 2015. szeptember 30-ig számított - elismert kamatkövetelés 58.027.835.-Ft. Összesen 127.527.835.-Ft.
- b) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon által végzett munkái után meghatározott nettó 3.370.000.-Ft követelését (ÁFA-val 4.279.900.-Ft), összegben jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.
- c) Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon általa végzett munkái után meghatározott 111.600.000,- Ft + ebből 30.060.000.-Ft-nak az ÁFA vonzatát, 8.116.200.-Ft-ot figyelembe véve, összesen 119.716.200.-Ft követelését jogalap nélküli gazdagodás.
- d) Az Önkormányzat elismeri JEK Kft.-nek az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztést miatti kártérítési követelését 17.800.000,- Ft-összegben.
- e) Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO Kft. által kivitelezett munkálatok nyomán beállt cél-függő, általános használati állapotban felüli felújításból eredő forgalmi

értéknövekedését elismeri (16.250.000,- Ft), de mivel ezen munkálatok eredményének felhasználása a jövőbeni hasznosítási cél függvénye, ezen költségekkel kapcsolatban az Önkormányzat helyt állni nem kíván.

- f) Az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. bérleti csökkentése iránti igényét annyiban ismeri el, hogy elvégzett karbantartási és értéket növelő munkálatok idejére – a bérleti időszak első 18 hónapjára – a bérleti díjból kerekítve 35 % utólagos csökkentést számol el, amely megfelel a teljes bérleti időszakra számítva, kerekítve 10 %-nak. Mindezek alapján az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. csökkentés iránti követeléséből kerekítve 21.787.500,- Ft-ot elismer, így a bérlettel összefüggő önkormányzati követelés (176.919.393.-Ft mínusz 21.787.500,- Ft) =155.131.893,- Ft összegben marad fenn.

Az Önkormányzat elismeri, hogy GEOROSCO Kft. részére az Előszervezés és a Bérleti Szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésére tekintettel elvégzett elszámolás és beszámítás alapján (127.527.835,- Ft + 4.279.900,- Ft + 119.716.200.-Ft) 251.5232.935,- Ft mínusz Önkormányzat által beszámított 155.131.893,- Ft)= 96.392.042,- Ft.

Az Önkormányzat tartozásának rendezése a Trefort utcai ingatlan eladásáról szóló pályázat kiírásával történne az alábbiak szerint:

- Ha az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére nem a GEOROSCO Kft. köteles, az Önkormányzat GEOROSCO Kft. felé áfa nélküli tartozását összesen 116.623.442,- Ft és a JEK felé fennálló tartozását (17.800.000,- Ft) – összesen 134.423.442,- Ft-ot, az első vételárrész számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül köteles kifizetni a GEOROSCO Kft.-nek. A GEOROSCO Kft. köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni a kölcsönösen kiállított számlákon szereplő fizetési határidőig, mely nem lehet későbbi az Önkormányzat tartozása megfizetésének határidejénél,
- Ha az Önkormányzat részére a vételár teljesítésére a GEOROSCO Kft., mint vevő köteles, a vételár teljesítése 116.623.442,- Ft önkormányzati - áfa nélküli - tartozás megfizetése beszámítással történik. A GEOROSCO Kft. által pénzügyileg teljesítendő vételárat a beszámított összeg levonásával kell kiszámítani és megfizetni. A beszámításnak az első vételárrész megfizetésében kell megtörténnie. A GEOROSCO Kft. köteles az Önkormányzat részére 20.231.400,- Ft-ot, mely az elszámolás áfa tartalma, megfizetni az első vételárrész megfizetésével egyidejűleg. Az Önkormányzat a JEK felé fennálló tartozását közvetlenül fizeti meg a GEOROSCO Kft. által pénzügyileg teljesített első vételárrész Önkormányzat számláján való jóváírását követő 3 munkanapon belül.

A fentiek felül az Önkormányzatot terheli a GEOROSCO által elvégzett felújítási munkák 81.540.000 Ft-ot terhelő 22.015.800 Ft fordított Áfa megfizetése is, melyet szintén az első vételár részletből teljesít az önkormányzat.

A pályázati kiírás alapján a várható bevétel 2016. év elején realizálódik, ennek alapján a 2016. évi költségvetést érinti. 2015-ben az Önkormányzatnak ki kell állítani a 2014. évi bérleti díjra vonatkozó számláját, mely után 8.964.000 Ft Áfát be kell fizetnie az önkormányzatnak, melynek fedezetére javasoljuk az általános tartalékot megjelölni.

A megállapodásban szereplő további kötelezettség és követelés elismerése az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg válik esedékessé.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Tisztelt Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. évi törvény 107. §-án valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 7. § és 16. § alapul.

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a 66/2012. (XII.13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 16. § alapján dönt.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a.) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b.) a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c.) a Józsefváros című lapban,
- d.) az Önkormányzat és a Lebonyolító internetes honlapján,
- e.) az Önkormányzat és a Lebonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon,
- f.) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A határozat 12. pontja szerint, a hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 napnak kell eltelni.

A határozat 13. pontja szerint a hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1 %-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan elidegenítésével kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1. Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft-nak a Röck Szilárd utcai ingatlan bérlőinek kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült, még nem ellentételezett költségeit, mint kártérítési követelést 69.500.000,- Ft-összegben, amelynek esedékessége a GEOROSCO Kft. követelésétől eltérően 2009. január 27. napja. Az Önkormányzat által - 2009. január 27-től 2015. szeptember 30-ig számított - elismert kamatkövetelés 58.498.536.-Ft, így a kártérítés összege összesen 127.998.536,-Ft.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

- 2. Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon végzett munkái után meghatározott bruttó 4.279.900,-Ft (nettó 3.370.000,-Ft+ÁFA) összegű követelését (jogalap nélküli gazdagodás címén, amelynek esedékessége a Bérleti Szerződés megszűnésének napja.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

3. **Az Önkormányzat elismeri a GEOROSCO Kft. Trefort utcai ingatlanon végzett t 111.600.000,- Ft értékben valamint 30.060.000,-Ft összeg ÁFA vonzatát, amely 8.116.200,- Ft, azaz összesen 119.716.200,-Ft követelését jogalap nélküli gazdagodás címén.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
4. **Az Önkormányzat elismeri Józsefvárosi Egészségközpont Kft-nek az Önkormányzattal szemben a Bacsó Béla utcai helyszínre tervezett egészségközpont építési engedélyezési Tervdokumentációval kapcsolatos értékvesztést miatti követelését 17.800.000,- Ft-összegeben kártérítés jogcímén.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
5. **Az Önkormányzat a Trefort utcai ingatlanon GEOROSCO Kft. által kivitelezett munkálatok nyomán beállt cél-függő, általános használati állapoton felüli felújításból eredő forgalmi értéknövekedését elismeri (16.250.000,- Ft), de mivel ezen munkálatok eredményének felhasználása a jövőbeni hasznosítási cél függvénye, ezen költségekkel kapcsolatban az Önkormányzat helyt állni nem kíván.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
6. **Az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. bérleti csökkentése iránti igényét annyiban ismeri el, hogy elvégzett karbantartási és értéket növelő munkálatok idejére – a bérleti időszak első 18 hónapjára – a bérleti díjból kerekítve 35 % utólagos csökkentést számol el. Mindezek alapján az Önkormányzat a GEOROSCO Kft. csökkentés iránti követeléséből kerekítve 21.787.500,- Ft-ot elismer.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
7. a) az önkormányzat 8.964,0 e Ft-ot biztosít a Trefort utcai épület 2014. évi bérleti díja után fizetendő áfa fedezetére az általános tartalék terhére.  
b) az a) pontban foglaltak miatt Önkormányzat kiadás 11107-01 cím működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék – kötelező feladat – előirányzatáról 8.964,0 e Ft-ot átcsoportosít a kiadás 11601 cím – önként vállalt feladat – dologi (Trefort utcai épület 2014. évi bérleti díja után áfa befizetés) előirányzatára.  
b) felkéri a polgármestert, hogy a hogy a határozatban foglaltakat a költségvetés következő módosításánál vegye figyelembe.  
Felelős: polgármester  
Határidő: az a)és b) pontok esetén 2015. szeptember 17., c) pont esetén a költségvetési rendelet következő módosítása
8. **hozzájárul a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő elidegenítéséhez.**  
Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.
9. **elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú felépítményes ingatlan elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:**
  - a.) a minimális vételár: 650.000.000,- Ft,
  - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,



- c.) az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele: A nyertessel azon a napon lép hatályba az adásvételi szerződés, amikor az összes elővásárlásra jogosult tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal. Ha pedig valamelyik elővásárlásra jogosult élt az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosult szerződési feltételeket elfogadó nyilatkozatát az Önkormányzat megkapta.
- d.) az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül megfizetendő legkisebb vételár-részlet: a teljes vételár 30 %-a,
- e.) a teljes vételár megfizetésének határideje: a szerződés hatálybalépését követő 90. nap, ami egy alkalommal kötbérfizetési kötelezettség mellett 30 nappal meghosszabbítható. A kötbér mértéke 5.000,- Ft/nap.
- f.) a pályázatban szereplő egyéb kikötések:
- az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a GEOROSCO Kft. részére, az általa megadott bankszámlára átutalással megfizet 17.910.500, Ft-ot + 2.272.000,- Ft fordított Áfa az épületen végzett, de a bérbeadó által meg nem térített és a vételár kialakításánál figyelembe nem vett beruházások címén, az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül azzal, hogy a GEOROSCO Kft. ajánlattevőre, ez a kikötés nem vonatkozik,
  - az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat eredményének megállapításáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül 17.910.500,- Ft + 2.272.000,- Ft fordított Áfa kötelezettségre vonatkozóan, hogy e kötelezettség összegére GEOROSCO Kft., mint jogosult nevére szóló visszavonhatatlan bankgaranciát átad, ez a kikötés a GEOROSCO Kft-re, mint ajánlattevőre nem vonatkozik,
  - Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan „B” épületrészének földszintjén (382 m<sup>2</sup>-területen) jelenleg gyermekorvosi rendelő működik, amelynek másik helyiségbe történő áthelyezését az Önkormányzat legkésőbb 2016. június 30. napjáig végrehajtja és az ingatlanrészt birtokba adja. Vevő vállalja, hogy a gyermekorvosi rendelő működését a tulajdon átruházást követően is lehetővé teszi, az ingatlanrész használatáért díjat nem követel. Vevő és az Önkormányzat az adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat 2016. június 30. napjáig a gyermekorvosi rendelőt nem helyezi át, úgy a Vevő és az Önkormányzat a tárgyi ingatlanrész vonatkozásában legfeljebb 1 éves, határozott tartamú bérleti szerződést kötnek egymással, 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hónap bérleti díj mellett.
- g.) beépítési kötelezettség: a vevő köteles az ingatlan (orvosi rendelő kivételével történő) birtokba vételétől számított 1 éven belül hiánypótlásra nem szoruló építési engedélyt benyújtani, továbbá az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül jogerős használatba vételi engedélyt szerezni. Amennyiben vevő a kötelezettségeit saját hibájából nem teljesíti, úgy havonta 5 MFt kötbérfizetési kötelezettsége áll fenn a teljesítésig.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.

**10. a pályázati felhívást a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.**

Felelős: polgármester  
Határidő: 2015. szeptember 17.

11. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 17.

12. a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 87. pontjában foglaltak szerint, egyedi megállapodás alapján, a vételárból befolyt nettó bevétel 2 %-a, de legfeljebb 2.000.000,- Ft + Áfa megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási szerződés szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A megbízási díj fedezete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséből befolyó vételár. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírását követően, eredménytelen eljárás esetén a Képviselő-testület döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

13. a GEOROSCO Hotel Idegenforgalmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-42, statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01) részére a Budapest VIII., Trefort u. 3. szám alatti, 36534 hrsz-ú ingatlan tekintetében szerződésen alapuló elővásárlási jogot biztosít.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

14. elfogadja határozat mellékletét képező GEOROSCO Kft-val (székhelye: 1088 Budapest, Trefort utca 3-5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-42, statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01) kötendő megállapodást.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 17.

15. felhatalmazza a polgármestert a 14. pontban szereplő megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Polgármesteri Kabinet, Pénzügyi Ügyosztály, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

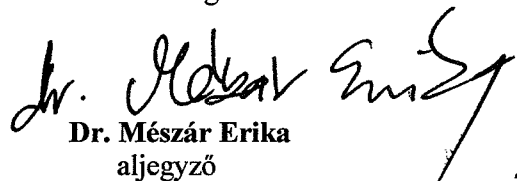
Budapest, 2015. szeptember 07.

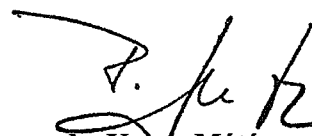
Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

2015. Szept. 09.