

Iktatószám: KI/28955-58/2019/XV.

## **J E G Y Z Ő K Ö N Y V ( r é s z l e t )**

### **Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. május 29-én 19 óra 28 perckor megtartott rendkívüli zárt üléséről**

**Az ülés helye:** Budapest VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal  
Budapest VII. kerület Erzsébet körút 6. I. emelet Ülésterem

**Jelen vannak:** Vattamány Zsolt polgármester, Hutiray Gyula, dr. Vető Marietta alpolgármesterek  
Benedek Zsolt, Benkő Tamás, Devosa Gábor, Juhász Szabolcs Áron, Kismarty Anna, dr. Kispál Tibor, Moldován László, Molnár István, Nagy Andrea, Németh Gábor János, Sólyom Bence, Szücs Balázs, Timár László, Veres Zoltán képviselők

Dr. Gotthard Gábor jegyző  
Medgyesi Judit aljegyző

**Az ülést vezette:** Vattamány Zsolt polgármester

**A jegyzőkönyvet vezette:** Bodzsár Tímea, Nagyné Szánti Gabriella

## **VI.**

A Budapest VII. ker. Király u. 23., 25., 27. és 29. sz. alatti ingatlanok (továbbiakban Ingatlan) vonatkozásában a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint eladó (továbbiakban Eladó) és a Király 27. Kft. (jelenlegi nevén Sunbelt Property Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztési Kft.) vevő (továbbiakban Vevő) között 2003. december 22. napján adásvételi szerződés, valamint Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata és a Király Garden Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. (jelenlegi neve: Sunbelt Garden Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.) között a Budapest VII. kerület, Király u. 23. sz. (Kazinczy u. 57.) alatt található, 34161 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintő 2005. március 24. napján létrejött ingatlan adásvételi előszerződés és azokkal összefüggő más jogviszonyok rendezéséről szóló előterjesztést és a hozzá tartozó határozati javaslatokat az alábbiak szerint javasoljuk tárgyalni és elfogadni:

A Budapest VII. ker. Király u. 25., 27. és 29. sz. alatti ingatlanok (továbbiakban: Ingatlan 1) vonatkozásában a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint eladó (továbbiakban: Eladó) és a Király 27. Kft. (jelenlegi nevén Sunbelt Property Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztési Kft.) vevő (továbbiakban: Vevő 1) között 2003. december 22. napján adásvételi szerződések jötte létre. Az Ingatlan 1 tekintetében a Vevő 1 javára az Ingatlan 1 tulajdoni lapjain tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésre került.

A Eladó által az Ingatlan 1 bérlőinek elhelyezése ügyében vállalt megállapodások létrehozására a szerződő felek által megállapított határidő eredménytelenül járt le. Erre tekintettel az Önkormányzat Képviselő-testülete a 22/2008. (I.18.) sz. határozatában úgy döntött, hogy az

Ingatlan 1 adásvételi szerződéseitől eláll, amelyet az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester 2008. január 22. napján kelt nyilatkozatában közölt a Vevő 1-gyel.

A Vevő 1 bíróság előtt vitatta az elállás jogszerűségét és kérte az elállás érvénytelenségének megállapítását. Keresetét az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszék elutasította. A másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A bíróság az ítélet indokolásában megállapította, hogy az Eladó az adásvételi szerződésektől való elállás joga nem illette meg, ez azonban az elállási jognyilatkozatot nem teszi érvénytelenné, hanem ennek jogkövetkezménye, hogy az elálláshoz való jog hiányában a szerződés a felek közt –legalábbis elállás folytán – nem szűnt meg.

A szerződő felek közötti további egyeztetés az Ingatlan 1 tulajdonjogának adásvételi szerződések szerint történő átruházása tárgyában nem vezetett eredményre.

A Budapest VII. ker. Király u. 23. (Kazinczy u. 57.) sz. alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 2) vonatkozásában a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint eladó (továbbiakban: Eladó) és a Király Garden Kft. (jelenlegi nevén: Sunbelt Garden Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.) vevő (továbbiakban: Vevő 2; Vevő 1 és Vevő 2 együttesen: Vevő) között 2005. március 24. napján adásvételi előszerződés jött létre. Az adásvételi előszerződésből eredően állított, a Vevő 2 által érvényesített jog kapcsán peres eljárás van folyamatban az adásvételi szerződés létrehozása tárgyában.

A Képviselő-testület 68/2019.(III.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy az érintett Ingatlan 1 vonatkozásában a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint eladó és a Király 27. Kft. (jelenlegi nevén Sunbelt Property Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztési Kft.) vevő között 2003. december 22. napján létrejött adásvételi szerződések, valamint Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint eladó és a Király Garden Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. (jelenlegi neve: Sunbelt Garden Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.), mint vevő között az Ingatlan 2 adásvétele tárgyában 2005. március 24-én létrejött előszerződésből fakadó vitás helyzetek rendezése ügyében felkéri a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a fenti Ingatlan Vevői képviselőjében eljáró ügyvezető alábbi feltételeinek figyelembe vételével az egyezségi ajánlatot dolgozza ki és döntésre terjessze elő a legközelebbi Képviselő-testületi ülésre.

Az előterjesztés mellékletét képezte a Vevő egyezségi szándéknyilatkozata, mely szerint az alábbi feltételeket kívánja biztosítani az Eladó (Önkormányzat) részére:

- 1) független nemzetközi tapasztalattal rendelkező értékbecslő által elkészített értékbecslésben megállapított forgalmi érték szerinti új vételár megfizetése,
- 2) az 1) pont szerinti értékbecslésben megállapított forgalmi értéken felül további 100.000.000,-, azaz egyszázmillió forint megfizetése,
- 3) foglaló és előleg biztosítása az eladó Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata részére,
- 4) átvállalt fejlesztések keretében 100 db. parkolóhely biztosítása közforgalom, illetve helyi lakosok részére kedvezményesen a fejlesztéshez jelenleg előírt parkolómérleg csökkentésével, játszótér létesítése, közkert létesítése, elektromos parkolóhelyek létesítése, taxi várakozóhelyek létesítése,
- 5) minden peres eljárás megszüntetése, valamint
- 6) az Ingatlan kiürített állapotban történő birtokbavétele (lakók kiköltöztetésének bevárása)

A független nemzetközi tapasztalattal rendelkező értékbecslő (Jones Lang LaSalle Kft.) Az Ingatlan becsült piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint állapította meg:

Budapest VII. ker. 34161 hrsz.-ú, Király u. 23. sz. ingatlan:	478.000.000,- Ft,
Budapest VII. ker. 34140 hrsz.-ú, Király u. 25. sz. ingatlan:	633.000.000,- Ft,
Budapest VII. ker. 34139 hrsz.-ú, Király u. 27. sz. ingatlan:	711.000.000,- Ft,
Budapest VII. ker. 34138 hrsz.-ú, Király u. 29. sz. ingatlan:	681.000.000,- Ft.

A fenti egyezségi ajánlat és az új értékbecslések figyelembe vételével elkészült az Ingatlan és a felek jogviszonyát rendező egyezségi megállapodás tervezete és mellékletei, melyet a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság a 2019. május 28-ai ülésén tárgyal. Amennyiben a Bizottság az előterjesztést nem találja alkalmasnak és Képviselő-testületnek tárgyalásra nem javasolja, akkor a napirendi pont visszavonásra kerül.

**Fentiek figyelembe vételével az előterjesztés a következő jogszabályi hivatkozáson alapul:**

A Képviselő-testület döntési jogkörét (tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke meghaladja az 50 millió Ft-ot) a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása szabályairól szóló 11/2012.(III.26.) számú önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése támasztja alá.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló KT 12/2012.(III.26.) sz. önkormányzati rendelet 60. § rendelkezik a bérleti szerződésről és annak módosításáról.

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. a határozati javaslat A.) változatát javasolja elfogadásra

A jegyzőkönyv részlet hitelül:  
Budapest, 2020. november 9.

  
dr. Györky Erika  
irodavezető



