OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 188/2024.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET
2024. november 14.-ei ülésére

Tárgy: **Döntés a Lónyay Property Kft. és az Önkormányzat közötti megállapodásról**

Előterjesztő: **Baranyi Krisztina polgármester**

Készítette: **Jegyzői Kabinet**

Előzetesen tárgyalja: **Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság - 2024. november 12.**
Városfejlesztési Bizottság – 2024. november 12.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet		
Határozat		**normatív**
		hatósági
	X	**egyéb**

A döntéshez egyszerű	X	
minősített		**többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	
nem	X

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. ☐

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. ☐

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. X

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2015. december 10-i ülésén a 422/2015. (XII.10.) sz. határozatával döntött arról, hogy Budapest IX. kerület Lónyay utca 26. szám alatti (hrsz: 36973) felépítményes ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) nyilvános egyfordulós pályázat lefolytatásával értékesíti.

A pályázat nyertesével, a Lónyay Property Korlátolt Felelősségű Társasággal (a továbbiakban: Vevő/Beruházó) (székhely: 1118 Budapest, Villányi út 47.) az Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat/Eladó) 2016. május 5. napján adásvételi szerződést kötött.

Felek az Ingatlan adásvételi-szerződésben rögzítették a Vevő fejlesztési kötelezettségét, határidejét és annak biztosítékaként a késedelmi kötbért, amelynek összege: 2.000.000,- Ft/hó, időtartama: legfeljebb 6 hónap.

A fejlesztési kötelezettség megvalósításához dologi biztosíték is kötődött. Felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy az Ingatlanra, az Önkormányzat javára a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 5 évre - 2022. október 13. napjáig - visszavásárlási jogot alapítanak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:224.§-a alapján.

Vevő kötelezettséget vállalt arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan birtokbaadástól (2017. július 18.) számított **1 éven belül jogerős építési engedélyt** szerez, valamint a birtokbaadástól számított **4 éven belül a jogerős használatbavételi engedélyt** bemutatja az Önkormányzat részére.

A Vevő a szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségének határidőre nem tett eleget, így a késedelemre tekintettel, a Vevő késedelmi kötbérfizetési kötelezettsége beállt. Vevő a késedelmi kötbér összegét, összesen 12.000.000 Ft-ot megfizette.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022. február 17-ei ülésén, a 79/2022. (II.17.) számú határozatával arról döntött, hogy felkéri a Polgármestert, vizsgálja meg a visszavásárlási jog gyakorlásának és a kártérítési per indításának lehetőségét az Ingatlan tekintetében.

A visszavásárlási jog gyakorlásának feltételeiről, illetve a kialakult jogi helyzettel kapcsolatosan jogi szakvéleményt kértünk, melyekről tájékoztatást adtunk a 2022. március 10.-ei Képviselő-testületi ülésen; a napirendi pont tárgyalása során felmerült, hogy készítünk egy előzetes értékbecslést, amely – tekintettel arra, hogy az Ingatlanba bejutni nem tudunk - egy nagyságrendi tájékoztatást nyújt az Ingatlan értékére vonatkozóan.

A visszavásárlási jog érvényesíthetősége kapcsán a 2022. május 4. napján kelt értékelési szakvélemény az Ingatlan forgalmi értékét nettó 2.168.000.000 Ft-ra becsülte.

Akkor a napirenddel kapcsolatosan döntés nem született, az ingatlanvásárlásra a 2022. évi költségvetésben forrás nem volt elkülönítve.

A folyamatos tárgyalásoknak és egyeztetéseknek köszönhetően a 2022. májusi Képviselő-testületi ülésre beterjesztésre került egy településrendezési megállapodás-tervezet, melyet a Képviselő-testület csak módosításokkal együtt fogadott el {Képviselő-testület 213/2022. (V.26.) számú határozata}, eszerint a **Vevő a visszavásárlási jog törlése kapcsán felajánlott 278.000,- €** összegű infrastruktúra fejlesztési hozzájárulást egy összegben fizeti meg az Önkormányzat részére, és további 278.000,- € összeget bocsát a megállapodás aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat rendelkezésére, az Ingatlan-adásvételi szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettség véghatáridejének 2025. december 31. napjáig történő meghosszabbítása miatt. **Ebben az esetben** az Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásba 159391/1/2017/16.07.06 számon, **2022. október 13-i lejárattal bejegyzett visszavásárlási jogáról lemond, hozzájárul annak törléséhez.**

A Képviselő-testület döntéséről, a megállapodás módosításáról tájékoztattuk a **Vevő**t, **aki nem fogadta el a módosított megállapodást**, így annak aláírása nem történt meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy **az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog 2022. október 13-án megszűnt**, így az Önkormányzat ezzel a lehetőséggel már nem élhet. A beruházás nem kezdődött el, a fejlesztési kötelezettség elmaradása miatt az Önkormányzat kártérítési igénye fennáll, azonban a peres eljárás várhatóan hosszadalmas és költséges és egyik félnek sem áll érdekében.

A Felek között - többszöri egyeztetést követően - sem született megállapodás, azonban 2024. év szeptemberében Vevő ismételten egyeztetést kezdeményezett, annak érdekében, hogy mind a Vevő, mind pedig az Önkormányzat érdekei megfelelően képviselve legyenek a megállapodásban. Vevő arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az eredeti beruházási cél lakhatásiról, szállodaira változott, melyre az Önkormányzatnak nincs ráhatása, és a Kerületi Építési Szabályzat lehetővé teszi azt.

Figyelemmel a projektet környező közterületek és a helyi infrastruktúra, továbbá adott esetben a helyi lakosság potenciális érintettségére, indokolt és célszerű a Felek között a projekt megvalósítása kapcsán szükséges együttműködés szabályozása, így **a Vevő kezdeményezte az előterjesztéshez csatolt megállapodás megkötését az Önkormányzattal.**

A mellékelt megállapodás szerint a Vevő vállalja, hogy **200.000.000 Ft összegű infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulást bocsát az Önkormányzat rendelkezésére egy összegben a megállapodás kölcsönös aláírását követő 30 napon belül, ugyanakkor a fejlesztési kötelezettség megkezdésére 10 éves haladékot kér biztosítani, a korábbi 15 év helyett.**

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat visszavásárlási joga az Ingatlanra vonatkozóan megszűnt, valamint a kialakult rendezetlen – egyik fél számára sem kedvező – helyzetre javasolom, hogy a Képviselő-testület fogadja el az előterjesztés 2. mellékleteként csatolt Megállapodás tervezetet, így 30 napon belül a Vevő **200.000.000 Ft összegű infrastruktúra-fejlesztési hozzájárulást bocsát az Önkormányzat rendelkezésére egy összegben.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt megállapodás áttekintését követően, döntsön a fejlesztési kötelezettség határidejének módosításáról, és feltételeiről.

I. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képvelő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2024. november 7.

Baranyi Krisztina h.
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

Mellékletek:
1. melléklet: Határozat-tervezet
2. melléklet: Vevő által megküldött Megállapodás *(tervezet)*

1. melléklet az előterjesztéshez

Határozat-tervezet

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a …./2024. számú előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal a Lónyay Property Kft.-vel (székhely: 1118 Budapest, Villányi út 47.; cégjegyzékszám: 01-09-320018; adószám: 25451393-2-43) kötendő Megállapodást jóváhagyja, és felhatalmazza a Polgármestert a Megállapodás aláírására.

Határidő: 2024. november 14
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester