



Előterjesztés
a Képviselő-testület
2022. június 23-i ülésére
a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társasággal
kötött adásvételi szerződéssel kapcsolatos hozzájárulásról

A képviselő-testületi ülés formája: nyílt ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat eladó (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Csalogány 38 Medical Center Kft., székhely: 1011 Budapest, Fő u. 52. I. em. 3., Cg: 01-09-309317, adószám: 26234816-2-41, képviseli: dr. Murvai Zsolt ügyvezető) vevő (a továbbiakban: Vevő) között az Önkormányzat által 2018. február 13-i beadási határidővel kiírt pályázat és a 30/2018. (II.22.) Kt. sz. határozat alapján 2018. április 5. napján adásvételi szerződés jött létre a 1015 Budapest, Csalogány u. 38. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13931 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 292 m² földterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása tárgyában.

A Vevő az adásvételi szerződésben vállalta, hogy a vonatkozó pályázati eljárásban tett vállalásainak megfelelően a területen egészségügyi központot fog létrehozni.

Az adásvételi szerződés IV./14. pontjában a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy „a szerződéskötéstől számított 18 hónapon belül építési engedélyt szerez az eljáró építésügyi hatóságtól.” Vállalta továbbá, hogy „a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján, az engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül az ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.”

A szerződő felek az adásvételi szerződés IV./16. pontjában a Vevő által vállalt kötelezettségei biztosítására az Önkormányzat javára visszavásárlási jogot alapítottak, mely szerint amennyiben a Vevő a IV./14. pontban vállalt bármely kötelezettségének nem tesz eleget, az Önkormányzat 10 éven belül jogosult az ingatlant az adásvételi szerződésben megjelölt vételáron a Vevőtől visszavásárolni.

A 10 évre alapított visszavásárlási jogot a földhivatal a 112761/1/2018/18.06.08. számú határozatával az Önkormányzat jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Az építési engedély 2019. december 18. napján vált jogerőssé és végrehajthatóvá.

A Vevő 2020. május 6. napján kelt levelében azzal a kéressel fordult az Önkormányzathoz, hogy az adásvételi szerződés fentiekben hivatkozott IV./14. pontjában foglalt beruházásra vonatkozó kötelezettségvállalás teljesítésére rendelkezésre álló határidőt további két évvel hosszabbítsa meg.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 66/2020. (VII. 16.) önkormányzati határozatával az adásvételi szerződés módosításához hozzájárult, melyre tekintettel a Felek között létrejött az Ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosítása, mely szerint a kötelezettség teljesítésének határideje 2023. június 18. napjára módosult.

A Vevő az adásvételi szerződésben meghatározott mindösszesen 107.774.508.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 136.873.625.- Ft összegű vételárat maradéktalanul megfizette, tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

2021. november 4. napján a Vevő képviselője ismét megkereste az Önkormányzatot a szerződés módosítása céljából. Levelében kifejtette, hogy az építési engedély megszerzésén túl megkötötték a generálkivitelezővel a szerződést, azonban a kivitelező jelezte, hogy a beruházás a COVID-19 világjárványból kifolyólag a szerződéskötéskor előre nem látható akadályokba ütközött, az anyagárak megemelkedtek, illetve a használni kívánt technológia kivitelezéséhez szükséges anyagokat készlethiány miatt nem tudja beszerezni, az érintett technológia alkalmazását viszont nem tudja mellőzni, mivel az negatív hatással lenne a beruházás minőségére. A Vevő az adásvételi szerződésben szereplő kötelezettségvállalás 2025. június 18. napjáig történő módosítását kérte.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a kérelmet a 2022. március 24-i ülésén megtárgyalta és a 74/2022. (III. 24.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy nem járul hozzá az adásvételi szerződés 2. számú módosításához.

A döntésről szóló értesítés kézhezvételét követően a Vevő képviselője személyes egyeztetést kezdeményezett, melynek során előadta, hogy a beruházás megvalósításához a K&H Bank Zrt-től (a továbbiakban: Bank) a Széchenyi Kártya Program GO! keretében Széchenyi beruházási hitelt kíván felvenni.

Az időközben megkötött hitelszerződés szerint a beruházás összes bruttó pénzigénye 1.389.556.852.- Ft, melyből a hitel összege 950.000.000.- Ft. A hitel folyósításának feltétele az Önkormányzat, mint visszavásárlási jog jogosultjának hozzájárulása ahhoz, hogy a Vevő, mint visszavásárlási jog engedő és a Bank között megkötött hitelszerződés alapján a Bank javára az ingatlanra a hitelösszeg erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, valamint amennyiben az Önkormányzat gyakorolná visszavásárlási jogát, úgy a visszavásárlási árat csakis a Bank zárolt számlájára teljesíti, a Bank pedig a visszavásárlási árat közvetlenül a jelzálogszerződésben szereplő biztosított törlesztésre fordítja. A Bank abban az esetben, amennyiben

az Önkormányzat, mint a visszavásárlási jog jogosultja a visszavásárlási árat teljes egészében a megadott zárolt számlára megfizeti és az a biztosított szerződés törlesztésére fordítódik, úgy ezen időponttól (törlesztés megtörténtétől) számított 5 munkanapon belül kiadja az ingatlanra bejegyzett zálogjognak és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a törlésére vonatkozó engedélyét.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a rendelet szerint üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntésnek költségvetési vonzata nincs.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. Döntési javaslat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társasággal kötött adásvételi szerződéssel kapcsolatos hozzájárulásról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, az Önkormányzat, mint a visszavásárlási jog jogosultja hozzájárul ahhoz, hogy a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Fő u. 52. I. em. 3., Cg: 01-09-309317, adószám: 26234816-2-41, képviseli: dr. Murvai Zsolt ügyvezető) vevő, mint visszavásárlási jog engedő és a K&H Bank Zrt., mint jelzálog jogosult (a továbbiakban: Bank) között létrejött hitelszerződés alapján a Bank javára a 1015 Budapest, Csalogány u. 38. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13931 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 292 m² földterületű ingatlanra 950.000.000.- Ft erejéig több jogviszony biztosítására szolgáló jelzálogjog és ennek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Képviselő-testület hozzájárul továbbá ahhoz, hogy amennyiben az Önkormányzat, mint a visszavásárlási jog jogosultja gyakorolná a 1015 Budapest, Csalogány u. 38. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13931 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jogát, úgy az Önkormányzat a visszavásárlási árat csakis a Bank zárolt számlájára teljesítse és a Bank a visszavásárlási árat közvetlenül a jelzálogszerződésben szereplő biztosított törlesztésre fordítsa, melynek megtörténte esetén a Bank ezen időponttól (törlesztés megtörténtétől) számított 5 munkanapon belül kiadja az ingatlanra bejegyzett zálogjognak és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a törlésére vonatkozó engedélyét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a "Hozzájárulás több jogviszony biztosítására szolgáló jelzálogjog és ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez, valamint megállapodás visszavásárlási jog gyakorlásának esetére" megnevezésű nyilatkozat Önkormányzat képviselőjében történő aláírására.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”