

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
**Dr. Bajkai István alpolgármester**

Iktatószám:

Napirendi pont: ....

Előterjesztve:

Pénzügyi és Kerületfejlesztési  
Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2017. június 16-ai rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Döntés az Akácfa Udvar Kft.-vel fennálló jogvita rendezésével kapcsolatban

**Készítette:**

Bencsik Mónika  
irodavezető

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

dr. Gotthard Gábor  
jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.  
A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

<p style="text-align: center;"><b>Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata</b> <b>Dr. Bajkai István alpolgármester</b></p>
---

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) Képviselő-testületének 78/2017.(II.15.) számú határozatának 1. pontja rendelkezik arról, hogy a NESTAL 7 Properties Építőipari Kft.-vel (1094 Budapest, Tompa utca 23. V/1.; Cg.01-09-663178) és az AKÁCFA UDVAR Kft.-vel (1094 Budapest, Tompa u 23. 5. em. 1.; Cg. 01-09-893870) fennálló jogvita milyen feltételrendszerű egyezség útján kerüljön rendezésre.

A Képviselő-testület a 78/2017.(II.15.) számú határozat 2. pontjában pedig felhatalmazást adott a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságnak az egyezség végrehajtásához szükséges valamennyi szerződés, megállapodás, egyéb okirat és dokumentum jóváhagyására.

Az egyezség dokumentumainak jóváhagyására még nem került sor, tekintettel egyrészről arra, hogy az iratok véglegesítéséhez az Önkormányzatnak még szüksége volt a NESTAL 7 Properties Kft.-nek az AKÁCFA UDVAR Kft.-ben lévő, 50,14%-os részesedést biztosító üzletrésze szakértői értékelésére. Az üzletrész értékelését Fehér Tamás bejegyzett könyvvizsgáló végezte el, szakértői véleménye értelmében az üzletrész forgalmi értéke 138.180.826 Ft-ot tesz ki. Ennek alapján lehetőség nyílik az egyezségi dokumentumok véglegesítésére, és jóváhagyás céljából a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság elé terjesztésükre.

Ehhez ugyanakkor módosítani kellene a 78/2017.(II.15.) számú Képviselő-testületi határozatot az alábbiak szerint:

- 1.) Az egyezségkötéshez módosítani szükséges a 78/2017.(II.15.) számú Képviselő-testületi határozat 1. pontja utolsó bekezdését, amely a következőképpen rendelkezik: *„Az egyezség feltétele, hogy a csereszerződés teljesülésekor és fenti nyilatkozatok hatályba lépésekor, illetve megtételekor mind az AKÁCFA UDVAR Kft., mind annak 1/1 eszmei hányadú tulajdonát képező Akácfa u. 61. Ingatlan per-, teher- és igénymentesek legyen.”* Ez a feltétel ugyanis csak úgy tud teljesülni, ha a per- teher- és igénymentességi követelmény alól kivételt képez a 34089 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Akácfa u. 61. szám alatt található ingatlanra az Önkormányzat kérelmére III/3. sorszámon feljegyzett perindítás ténye. A perindítás ténye a Önkormányzat mint felperes, valamint a Társaság mint I. rendű alperes és a Nestal mint II. rendű alperes között a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma mint elsőfokú bíróság előtti, 31.G.43.728/2016. ügyszámú per alapján került az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre, és törlésére csakis azt követően kerülhet majd sor, hogy az egyezség teljesült, és a peres felek közösen kérték a per megszüntetését. Ezen előfeltételek teljesülésekor már az Önkormányzat lesz az AKÁCFA UDVAR Kft. egyedüli tagja, és így kockázatmentesen kérheti majd a földhivaltaltól a perfeljegyzés törlését.

Tehát a határozat idézett mondatát akként kellene módosítani, hogy a per-, teher- és igénymentességi követelmény alól kivételt képezzen az Akácfa u. 61. szám alatti ingatlan tulajdoni lapján szereplő perfeljegyzés ténye, amelynek törlésére az egyezség szerint kerül sor. Továbbá az ingatlanra bejegyzett javaslatom az idézett mondat pontosítását abban a

tekintetben is, hogy az ingatlanra már bejegyzett, villamos berendezések elhelyezését biztosító használati és vezetékJogok is kivételt képeznek a tehermentességi követelmény alól.

- 2.) Tekintettel arra, hogy az egyezség alapján az Önkormányzat által átruházásra kerülő, 34126/0/A/21 és 34126/0/A/29 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Klauzál tér 16. II. em. 11. és III. em. 18. szám alatti társasházi lakások forgalmi értéke – a korábban elkészült értébecslések alapján – a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja szerinti 25.000.000 Ft-os értékhatárt meghaladja, ezért a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdése alapján a csereügylethez az illetékes megyei kormányhivatal (Budapest Főváros Kormányhivatala) jóváhagyása szükséges. A helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint az eljárás kérelemre indul, és az eljárást a helyi önkormányzat kezdeményezi. A rendelet 3. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy kérelemhez mellékelni kell:

- a) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését, amely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására, valamint
- b) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja.

Mivel az egyezséget jóváhagyó 78/2017.(II.15.) számú Képviselő-testületi határozat a rendeletben előírt döntéseket nem tartalmazza, így azokkal ki kellene egészíteni a 78/2017.(II.15.) számú Képviselő-testületi határozat 1., illetve 2. pontját.

Erre tekintettel, a rendelet § (1) bekezdése a) pontjában foglaltak alapján javaslom, hogy a 78/2017.(II.15.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja adjon a Polgármester, illetve az Alpolgármester részére felhatalmazást a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet kormányhivatali jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására.

Továbbá a rendelet 3. § (1) bekezdése b) pontja szerinti előírás alapján, az egyezséghez fűződő önkormányzati gazdasági érdek alátámasztására javaslom, hogy a 78/2017.(II.15.) számú Képviselő-testületi határozat 1. pontjában szerepeljen az a megállapítás, hogy az egyezség eredményeként az Önkormányzat az AKÁCFA UDVAR Kft. 100%-os üzletrésének megszerzésén keresztül, visszakapja a jelentős értékkel bíró és az Idősek Napközi Otthona közintézménynek helyt adó, 34089 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Akácfa u. 61. szám alatt található ingatlant, továbbá mentesül az Önkormányzat számára rendkívül előnytelen kikötéseket tartalmazó, 2006. december 18-án kelt Szindikátusi Szerződésből eredő kötelezettségei alól, és szabadul az AKÁCFA UDVAR Kft. és a NESTAL 7 Properties Kft. valamennyi követelésétől. Tehát az egyezség lezárja azt a gazdaságilag és jogilag egyaránt vitatott, az Önkormányzat számára több évi jogvitát okozó, kilátástalan helyzetet, amelyet a Szindikátusi Szerződés megkötése és az Akácfa u. 61.

Ingatlannak a 2008. január 10-én alapított AKÁCFA UDVAR Kft.-be történt apportálása idézett elő. Mindezekre tekintettel az egyezség és az annak részét képező csereügylet az Önkormányzat hivatkozott gazdasági érdekeinek az érvényesülését biztosítja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Képviselő-testület 78/2017.(II.15.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

#### **1.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata – a továbbiakban: Önkormányzat – az AKÁCFA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság /székhelye: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V. em. 1., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-893870; statisztikai számjele: 14211447-6810-113-01, adószáma: 14211447-2-43/ – a továbbiakban: AKÁCFA UDVAR Kft. – mint I. rendű alperes és a NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság /székhelye: 1094 Budapest, Tompa u. 23. 5. em. 1., cégjegyzékszám: cg.01-09-663178; statisztikai számjele: 12292853-6810-113-01; adószáma: 12292853-2-43/ – a továbbiakban: NESTAL 7 Properties Kft. – mint II. rendű alperes között szerződés érvénytelensége és egyebek iránt a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma előtt 31.G.43.728/2016. ügyszámmon folyó perben történő egyezségkötés keretében az Önkormányzat és a NESTAL 7 Properties Kft. között csereszerződés jöjjön létre, amely alapján a NESTAL 7 Properties Kft. az AKÁCFA UDVAR Kft.-ben lévő 177.000.000 Ft-os törzsbetétét által megtestesített, 50,14%-os részesedést biztosító üzletrészt – a továbbiakban: Üzletrész – elcseréli az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező alábbi ingatlanokra:

	<b>Hrsz.</b>	<b>Cím</b>	<b>Terület</b>
1.	34126/0/A/21	Klauzál tér 16. II. em. 11.	157 m <sup>2</sup>
2.	34126/0/A/29	Klauzál tér 16. III. em. 18.	162 m <sup>2</sup>

A csereszerződés alapján egyrészt az Önkormányzat megszerzi az Üzletrész tulajdonjogát, és ezáltal az AKÁCFA UDVAR Kft. kizárólagos tulajdonosává (egyedüli tagjává) válik, azzal, hogy az AKÁCFA UDVAR Kft. 1/1 eszmei hányadú tulajdonát képezi a 34089 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. VII. ker. Akácfa u. 61. szám alatt található ingatlan – a továbbiakban: Akácfa u. 61. Ingatlan –, amely a mai napig az Önkormányzat birtokában áll, és az Idősek Napközi Otthona funkciót tölti be.

Másrészről a csereszerződés alapján a NESTAL 7 Properties Kft. megszerzi a Budapest, VII. kerület, Klauzál tér 16. szám II. emelet 11. ajtószám és III. emelet 18. ajtószám alatti (34126/0/A/21 és 34126/0/A/29 hrsz.-ú) ingatlanok 1/1 eszmei hányadú tulajdonjogát.

A csereszerződés teljesítésével hatályba lépnek, illetve azt követően megtételre kerülnek az Önkormányzat, a NESTAL 7 Properties Kft. mindazon nyilatkozatai, amelyek alapján

- a) egymással teljes körűen elszámolnak,

- b) a közöttük fennálló jogvita teljes körűen rendezésre, és az Önkormányzat mint felperes, valamint az AKÁCFA UDVAR Kft. mint I. rendű alperes és a NESTAL 7 Properties Kft. mint II. rendű alperes közötti, 31.G.43.728/2016. ügyszámú peres eljárás megszüntetésre kerül,
- c) a közöttük fennálló valamennyi jogviszony, így különösen a 2006. december 18-án kelt Szindikátusi Szerződés megszűnik.

Az egyezség feltétele, hogy a csereszerződés teljesülésekor és fenti nyilatkozatok hatályba lépésekor, illetve megtételekor mind az AKÁCFA UDVAR Kft., mind annak 1/1 eszmei hányadú tulajdonát képező Akácfa u. 61. Ingatlan per-, teher- és igénymentesek legyen, kivéve az Akácfa u. 61. Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett villamos berendezések elhelyezését biztosító használati és vezetékJogokat, valamint az Önkormányzat kérelmére feljegyzett perindítás ténye feljegyzést, amely feljegyzésnek a törlésére az egyezség szerint, a peres eljárás megszüntetését követően kerül sor.

Az egyezség eredményeként az Önkormányzat az AKÁCFA UDVAR Kft. 100%-os üzletrésének megszerzésén keresztül, visszakapja a jelentős értékkel bíró és az Idősek Napközi Otthona közintézménynek helyt adó Akácfa u. 61. Ingatlant, továbbá mentesül az Önkormányzat számára rendkívül előnytelen kikötéseket tartalmazó, 2006. december 18-án kelt Szindikátusi Szerződésből eredő kötelezettségei alól, és szabadul az AKÁCFA UDVAR Kft. és a NESTAL 7 Properties Kft. valamennyi követelésétől. Tehát az egyezség lezárja azt a gazdaságilag és jogilag egyaránt vitatott, az Önkormányzat számára több évi jogvitát okozó, kilátástalan helyzetet, amelyet a Szindikátusi Szerződés megkötése és az Akácfa u. 61. Ingatlannak a 2008. január 10-én alapított AKÁCFA UDVAR Kft.-be történt apportálása idézett elő. Mindezekre tekintettel az egyezség és az annak részét képező csereügylet az Önkormányzat hivatkozott gazdasági érdekeinek az érvényesülését biztosítja [126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés b) pont].

## 2.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot a jelen határozat 1. pontjában meghatározott cél, illetve eredmény eléréséhez szükséges valamennyi szerződés, megállapodás, egyéb okirat és dokumentum jóváhagyására, továbbá a Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet kormányhivatali jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására [126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pont].

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** 2017. szeptember 30.

Budapest, 2017. június 08.

Dr. Bajkai István  
alpolgármester