EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. részére

Ingatlangazdálkodási / Vagyongazdálkodási ügyekért felelős szervezeti egység részére

1071 Budapest, Damjanich utca 12.

Tárgy: Akadályközlés és szerződésmódosítás iránti kérelem a KD5 és KD 14-16 projektek kapcsán

Tisztelt EVIN Nonprofit Zrt.!

A Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mint a KD5 Ingatlan és a KD16-16 Ingatlanok jelenlegi tulajdonosa és a Biggeorge 59. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mint a KD5 Ingatlan leendő tulajdonosa (mely átruházáshoz a t. Önkormányzat hozzájárult), a tárgyban jelzett ügyben ezúton az alábbi kérelemmel fordulunk Önökhöz.

1. Az érintett ingatlanok és a szerződéses háttér

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint eladó és a Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mint vevő között 2024. január 24. napján adásvételi szerződés jött létre az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest VII. ker. belterület 34123 helyrajzi számú, természetben 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5. szám alatt található, kivett udvar megjelölésű, 669 m2 alapterületű ingatlan (továbbiakban: **KD5 Ingatlan**) tulajdonátruházása tárgyában.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata mint eladó és a Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mint vevő között 2024. január 24. napján adásvételi szerződés jött létre az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest VII. Ker. belterület 34133. hrsz. alatt felvett, természetben 1077 Budapest, Kis Diófa utca 14. szám alatti, tulajdoni lap szerint 430 m2 alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan és Budapest VII. Ker. belterület 34134. hrsz. alatt felvett, természetben 1077 Budapest, Kis Diófa utca 16. szám alatti, tulajdoni törzslap szerint 848 m2 alapterületű ingatlan (továbbiakban együtt: **KD14-16 Ingatlanok**) tulajdonátruházása tárgyában.

Mindkét adásvételi szerződés alapján a vevő vállalta, hogy a szerződések hatálybalépésétől számított 5 éven belül az adásvételi szerződések 1. számú mellékletét képező fejlesztési tervekben foglaltakkal érdemben egyező fejlesztést megvalósítja.

A KD5 Ingatlan adásvételi szerződés a fejlesztési terv határidőben történő megvalósításában jelentkező, vevőnek felróható késedelem esetére napi 200.000 Ft késedelmi kötbért, a vevőnek felróható meghiúsulás esetére pedig 193.170.000 Ft összegű meghiúsulási kötbért tartalmaz. A beépítési kötelezettség biztosítására a KD5 Ingatlanra az Önkormányzat javára elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog került bejegyzésre.

A KD14-16 Ingatlanok adásvételi szerződése a fejlesztési terv határidőben történő megvalósításában jelentkező, vevőnek felróható késedelem esetére napi 200.000 Ft késedelmi kötbért, a vevőnek felróható meghiúsulás esetére pedig 287.850.000 Ft összegű meghiúsulási

kötbért tartalmaz. A beépítési kötelezettség biztosítására a KD14-16 Ingatlanokra az Önkormányzat javára elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog került bejegyzésre.

2. Akadályközlés

2.1. KD14–16 projekt

Jelen akadályközléssel rögzítjük, hogy a KD14–16 projekt megvalósítása során olyan, a projekt ütemezését érdemben befolyásoló a vevő érdekkörén kívül eső műszaki, ingatlan-nyilvántartási és engedélyezési körülmények merültek fel, amelyek miatt a beépítési kötelezettség szerződéses határidőben történő teljesítése nem biztosítható. E körülmények a projekt megvalósításában összességében 23 hónapos akadályt, illetve késedelmet eredményeznek az alábbiak szerint, tekintettel arra, hogy amennyiben az adásvételt követően a birtokbaadás a szerződés szerint megtörténhetett volna és nem keletkezett volna újabb késedelem a telek ingatlannyilvántartástól eltérő helyzete miatt, úgy a 2026. augusztusában megkezdett építkezés már 2024. szeptemberben megindulhatott volna.

Elsődlegesen rögzítjük, hogy a KD14–16 Ingatlanokon álló épület, különösen annak homlokzati fala életveszélyes állapotban volt és a közterületen közlekedőkre is veszélyt jelentett, amelyet mind a vevő, mind az EVIN által elkészített statikai szakvélemény, továbbá az Önökkel folytatott egyeztetések is alátámasztottak. Ezen információt a Pályázati Kiírás nem tartalmazta. Erre tekintettel a Felek megállapodása alapján a KD14–16 Ingatlanok birtokbaadására csak az életveszélyes állapot bontással történő kezelhetőségének megnyíltát, a bontási engedély megszerzését követően, 2024 július 31-én került sor, így bizonyos a tervezéshez szükséges előkészítő munkálatok nem tudtak elindulni. Mindez már önmagában több hónappal késleltette a projekt előkészítését és megvalósítását.

A birtokbavétel után azonnal megkezdett bontási munkák elvégzését követően lehetett a telek méretére vonatkozó felméréseket végezni és ekkor vált ismertté, hogy a KD14–16 Ingatlanok tényleges telekmérete nem egyezik az ingatlan-nyilvántartási adatokkal. Ennek rendezése érdekében az telekalakítási eljárás lefolytatására volt szükség, melyhez minden szomszédos, érintett ingatlantulajdonosnak is hozzá kellett járulnia. A telekalakítás során mind a telek mérete, mind annak alakja változott, ezért az addig elkészült terveket is módosítani kellett és csak a telekalakítási eljárás lezárását követően nyílt lehetőség az építési engedély iránti kérelem (újbóli) benyújtására (ettől az időponttól számítottak az Ingatlanok rendezettnek) az alábbiak szerint:

- a megváltozott telekmérethez igazodó tervezés részeként 2026. január 15. napján aláírásra került az új közcélú parkoló létesítésére vonatkozó megállapodás, majd 2026. január 29. napján a parkolómérleg biztosításához szükséges parkolómegváltási megállapodás is;
- a módosított telekméretre, az új parkolási feltételekre és az átdolgozott tervekre tekintettel az építési engedélyezési eljárást 2026. február 2. napján ismételten meg kellett indítani;
- 2026. február 12. napján megkezdődtek a Belső-Erzsébetváros forgalmi rendjének átalakításával kapcsolatos egyeztetések;
- a telekhatár rendezési eljárás 2026. március 14. napján zárult le;
- a kivitelezéshez szükséges forgalomtechnikai megoldás első változatát az Önkormányzat 2026. március 17. napján nem hagyta jóvá, ezért annak további átdolgozására és

egyeztetésére volt szükség, a módosított forgalomtechnikai tervet az Önkormányzat végül 2026. április 22. napján fogadta el;
- az építési engedély 2026. július 6. napján került kiadásra, a kivitelezési munkák ez alapján pedig 2026. augusztus 14. napján kezdődhettek csak meg.

A jelenlegi kivitelezési ütemezés alapján a projekt várható befejezése 2028 második negyedévére tehető, ugyanakkor a projekt helyszínéből és jellegéből származó kockázatokra tekintettel szükséges a véghatáridő kitolása. A kialakított forgalmi rend várhatóan ezen időpontig változatlanul fennmarad.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a KD14–16 Ingatlanok tekintetében létrejött adásvételi szerződés 10. pontja értelmében az Önkormányzat kijelentette, hogy az Ingatlanok a hatályos építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően beépíthetőek. Ezen nyilatkozata az Önkormányzatnak a fentiek szerint valótlannak bizonyult, ami alátámasztja azzal kapcsolatos álláspontunkat, hogy az akadály és az abból fakadó késedelem a vevő érdekkörén kívüli okból merült fel.

A fenti, egymásra épülő körülmények az eredeti projektütemezéshez képest több, mint 23 hónapos akadályt okoztak. Erre tekintettel ezúton bejelentjük az akadály fennállását, és kérjük, hogy a KD14–16 projekt tekintetében az adásvételi szerződésben rögzített beépítési kötelezettség teljesítési határideje az eredeti szerződéses határidőhöz képest 6 hónappal kerüljön meghosszabbításra.

2.2. KD5 projekt

A KD5 és a KD14–16 projektek előkészítése során kezdettől fogva azzal az ütemezéssel számoltunk, hogy a két fejlesztés egymást követően valósul meg, elsőként a KD14–16 projekt kivitelezésével. Ezt a kivitelezési sorrendet műszaki és organizációs szempontból is szükségessé teszi, hogy a KD5 Ingatlan a KD14–16 projekt teljes kivitelezési időszaka alatt nélkülözhetetlen felvonulási és logisztikai területként szolgál. A KD5 Ingatlan igénybevételével biztosítható többek között az építésre érkező tehergépjárművek megfelelő mozgása és megfordulása, valamint az, hogy a KD14–16 projekt építési forgalma ne a Király utcán keresztül bonyolódjon. Ez a megoldás egyben jelentősen mérsékli a környező lakók, a közlekedés és a közterületek terhelését.

Mindaddig, amíg a KD14–16 projekt kivitelezése folyamatban van és a KD5 Ingatlan felvonulási, illetve logisztikai területként szükséges, a KD5 Ingatlan saját fejlesztésének tényleges kivitelezése nem kezdhető meg, így a KD 14-16 projekt 23 hónapos késedelme a KD5 Ingatlan beépíthetőségét 23 hónappal tolta el. Erre tekintettel kérjük, hogy a KD5 projekt beépítési kötelezettségének teljesítési határideje az eredeti szerződéses határidőhöz képest 23 hónappal kerüljön meghosszabbításra.

Hangsúlyozzuk ugyanakkor, hogy a fentiek nem jelentik a KD5 projekt előkészítésének felfüggesztését. Vállaljuk, hogy a KD5 projekt vonatkozásában az OÉT eljárás iránti kérelmet legkésőbb 2026. november 30. napjáig benyújtjuk, és pozitív OÉT eredményt követően 45 napon belül az építési engedély iránti kérelmet is előterjesztjük.

A KD5 Ingatlan vonatkozásában további említésre érdemes körülmény, hogy az Ingatlant az EVIN a tulajdonátruházást követően is, egészen 2026. május 19. napjáig saját céljaira ingyenesen használta a Felek megállapodása alapján. Ennek keretében az Ingatlanon többek között kertészeti gépek és

járművek, takarításhoz használt gépek és járművek, valamint zöldhulladék tárolására szolgáló konténerek elhelyezésére került sor. Emellett 2025. november 1. napjától – többek között az Önkormányzat kérésére is – lehetővé tettük, hogy a Heti Betevő Egyesület az Ingatlant rendszeres ételosztás céljára ingyenesen használja. A projektek kivitelezésének organizációját lehetőség szerint úgy kívánjuk kialakítani, hogy a Heti Betevő Egyesület tevékenysége a KD5 Ingatlanon mindaddig fennmaradhasson, amíg a KD5 kivitelezési munkái ténylegesen nem kezdődnek meg.

4. Kért döntés és intézkedés

Az Önkormányzat érdekeinek további biztosítása érdekében vállaljuk, hogy amennyiben bármelyik projekt tekintetében a módosított teljesítési határidő is eredménytelenül telik el, úgy a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség az eredeti, módosítást megelőző teljesítési határidő lejártát követő naptól kezdődően álljon be, és az ennek megfelelően, a vevő a korábbi időponttól számított késedelmi kötbért köteles megfizetni. A határidők módosítása egyebekben nem érinti az adásvételi szerződésekben rögzített beépítési kötelezettséget, kötbérkövetkezményeket, valamint az Önkormányzat javára fennálló ingatlan-nyilvántartási biztosítékokat.

Fentiek alapján tisztelettel kérjük az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.-t, hogy jelen akadályközlést befogadni, a kért szerződésmódosításokat támogatni, valamint az illetékes önkormányzati döntéshozó testületek részére előkészíteni és továbbítani szíveskedjen.

Budapest, 2026. szeptember 3.

Tisztelettel,

Nagygyörgy Tibor János és Szuda János Pál

igazgatósági tagok

a Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és a Biggeorge 59. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap képviseletében

Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.
1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Adószám: 19321101-2-41

Biggeorge 59. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.
1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Adószám: 19432744-2-41