

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
Budapest
Ajtósi Dürer sor 19. C. épület
1146

Dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató részére

Tárgy: Tájékoztatás a Zuglói Önkormányzat jognyilatkozata tárgyában (válasz az MNV/01/722/56/2026 iktatószámú levelére)

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!

A 2026. június 18. napján kelt levelében soron kívüli tájékoztatást kért az MNV Zrt. a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata által 2026. június 2. napján kiadott – levelükhöz mellékelteként csatolt – jognyilatkozatban foglaltakra vonatkozóan, melyet az alábbiakban kívánunk megadni.

Elsődlegesen hangsúlyozom, hogy az Önkormányzat levelében foglalt, „*jognyilatkozatként*” definiált, a „*Zugló Városközpont Irodakomplexum*” tárgyú ingatlan adásvételi ügyletet érintő önkormányzati helyzetértékelést és annak jogi indokolását megalapozatlannak tartjuk, és az abban foglalt vélelmezett jogkövetkezmények bekövetkezését nem tartjuk reálisnak, annak az AESZ zárási folyamatára kihatása nincsen, és nem vet fel jogszavatossági aggályokat az eladói teljesítés vonatkozásában.

Alapos és többszöri áttanulmányozás után tárgyilagosan megállapítható, hogy az önkormányzati jognyilatkozat szövegezésének jelentéstartalma nem azonosítható be egzakt módon, mert az előzményi hivatkozások hiányoznak vagy nem pontosak. Ezért a folyamatban lévő adásvételi ügylet történeti előzményét képező ún. „MUNDO projekt” szerződéses dokumentációját kiindulási alapként használva és vizsgálva, az Önkormányzat által állított jog- és érdeksérelem, konkrétan az ún. „*egyetértési jog*” vélelmezett megsértése tárgykörében álláspontunk a következő.

Az Önkormányzat és a lengyel ECHO S.A. illetve annak magyarországi leányvállalata az ECHO Investment Hungary Kft. között számos megállapodás született 2006. és 2015. között, ezek közül a relevánsnak minősül a beruházás helyszínénél szolgáló területre irányuló ingatlan adásvételi szerződés (2006.06.12.), ennek az 1. számú módosítása (2007.01.18.), továbbá az adásvételi szerződés 2. számú módosítása (2015.07.02.), valamint a „*Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodás*” egységes szerkezetben történő módosítása (2015.07.02.).

Mindezek alapján tényszerűen és tételelesen megállapítható.:

- Az ECHO Investment Hungary Kft. (jelenlegi cégneve: ZVK Development Kft.) egy érvényes és hatályos, valamint perfektuálódott ingatlan adásvételi ügylet keretében szerezte meg anno a beruházási területet képező ingatlanok tulajdonjogát, mely ügyletet nem támadta meg senki az elmúlt közel 20 évben.

- Az ingatlanokat tulajdonló és a Magyar Állammal szerződéses jogviszonyban (AESZ) álló ZVK Development Kft. (korábbi cégnevei: ECHO Investment Hungary Kft. és Zugló-Városközpont Kft.) 100%-os mértékű üzletrészét az Önkormányzat kifejezett hozzájárulásával és egyetértésével szerezte meg a Bayer Development Kft. (korábbi cégneve: MUNDO Shopping Center Kft.) 2018-ban, ezt igazolja az Önkormányzat 261/2018. (VII.06.) számú képviselőtestületi határozata és az Önkormányzat, a MUNDO Kft., valamint a Bayer Construct Zrt. között 2018. július 4. napján létrejött háromoldalú megállapodás. Az üzletrész átruházásához az Önkormányzat előzetes hozzájárulására az ingatlan adásvételi szerződés 2. számú módosításának (2015.07.02.) 2.2.1. pontja alapján volt szükség.
- Az Önkormányzatnak az ingatlanokra vonatkozóan, biztosítéki céllal alapított visszavásárlási joga, továbbá az ingatlanokat tulajdonló társaság (ECHO Investment Hungary Kft.) 100%-os mértékű üzletrészére vonatkozó elővásárlási joga megkérdőjelezhetetlenül és véglegesen megszűnt.
- Az Önkormányzat, a Bayer Development Kft., a Bayer Construct Zrt. és a Zugló-Városközpont Kft. között 2020. április 9. napján létrejött Településrendezési Szerződés 4.1. pontja értelmében az Önkormányzatnak – a 150Mft összeg megfizetésén túlmenően (melyet beruházók igazoltan megfizettek) – a beruházókkal szemben további igénye, követelése semmilyen jogcímen nem áll fenn, és ilyet a jövőben sem támaszt.
- Az Önkormányzat jognyilatkozatában kiemelt „*egyetértési jog*” valószínűleg az eredeti ingatlan adásvételi szerződés 2. számú módosításának (2015.07.02.) 2.4.1.-2.4.2.-2.4.3. pontjaira visszavezethető önkormányzati hivatkozás, ami – összefüggésében vizsgálva az előzményi tényállást és az annak szabályozását keretező szerződéseket – nem értelmezhető a jognyilatkozatban szándékolt módon és valódi joghatás kiváltására nem alkalmas. Ennek magyarázata egyrészt az, hogy ez a jog a „Projekt” megvalósítására kötött jelentős szerződések vonatkozásában illetve volna meg az Önkormányzatot, azonban a „Projekt”, – amit a felek az adásvételi szerződés 2. számú módosításában (2015.07.02.) egy akkor már kiadott konkrét hatályos építési engedélyben meghatározott létesítmény megvalósításaként definiáltak – nem került megépítésre és ezen a területen teljesen más beruházás előkészítése indult el 2020-ban, melyet az Önkormányzat valójában tudomásul vett, ezt tanúsítja a 2020-ban aláírt Településrendezési Szerződés, ami engedélyezi a lakásfunkció létesítését; másrészt ezen egyetértési jog megsértésének következménye, szerződéses szankciója az, hogy az ezen jog megsértésével kötött megállapodásokat az Önkormányzattal szemben hatálytalannak kell tekinteni, ami nehezen értelmezhető olyan ügyleteknél, amiben az Önkormányzat eleve nem szerződő fél.

Összességében megítélésünk szerint az Önkormányzat helyzetértékelése nem kellően differenciált, összemosza a „MUNDO projektre” vonatkozó korábbi szerződéses szabályokat a jelenlegi beruházással és az arra irányuló adásvételi ügylettel, mert figyelmen kívül hagyja, hogy a lengyel beruházóval közösen és szoros együttműködésben megvalósítani tervezett beruházás – egyébként a feleknek fel nem róható okokból – ténylegesen meghiúsult, valójában reálisan még 2018. előtt véglegesen ellehetetlenült. Ugyanakkor a „MUNDO projektre” 2006. és 2015. között megkötött szerződések sem átfogóan, sem a konkrét feltételek, kötelezettségek szintjén nem alkalmazhatóak, nem értelmezhetőek a folyamatban lévő beruházásra és nincsenek, nem lehetnek kihatással a ZVK Development Kft. által kötött ügyletekre. Feltételezve, de nem megengedve, hogy a „MUNDO projekt” nem lehetetlenült el, és ezáltal az egyetértési jog még egy jelenleg létező, Önkormányzatot

megillető jogosultság lenne, amit adott esetben az eladó megsértett, abban ez esetben sem eredményezné ez az AESZ – mint eladó és vevő között létrejött, relatív hatályú kötelmi ügylet, ami harmadik személyre vonatkozóan jogot, kötelezettséget nem keletkeztet – érvénytelenségét, hatálytalanságát, legfeljebb az Önkormányzat és a ZVK Development Kft. közötti szerződésszegésnek minősülne, ami az eladó kártérítési felelősségét vetné fel, már amennyiben felmerült kár igazolható lenne.

Fontos emlékeztetni ebben a tárgykörben arra is, hogy az Önkormányzat évek óta vizsgálja a folyamatban lévő beruházás jogi úton való ellehetetlenítésének lehetőségeit, ennek keretében alkotmánybírósági eljárást kezdeményezett a „kiemelt” majd „közérdekű kiemelt” státuszt biztosító kormányrendeletek tárgyában, közigazgatási perben támadta eredménytelenül az összes építési engedélyt, valamint a környezetvédelmi hatóság határozatát, számtalan önkormányzati hatáskörben hozott szankcionáló intézkedést foganatosított, majd az ezek felülvizsgálatára irányuló, beruházó által indított közigazgatási pereket elvesztette. Ezen felül az Önkormányzat következetesen kommunikálja legalább négy éve, hogy jelentős összegű kártérítési igényt is érvényesíteni fog a beruházó cégcsoporttal szemben, melynek jogi lehetőségeinek feltérképezésére jogi szakvéleményeket is készített, azonban mind a polgármesteri hivatal apparátusa által összeállított, mind egy erre a feladatra megbízott ügyvédi iroda által jegyzett szakvélemény – melyek képviselőtestületi döntést előkészítő anyagként hivatalosan is előterjesztésre is kerültek – arra a következtetésre jutott, hogy az Önkormányzat nem szenvedett el jogsérelmet, így nincsen jogszerűen érvényesíthető követelése a beruházóval szemben.

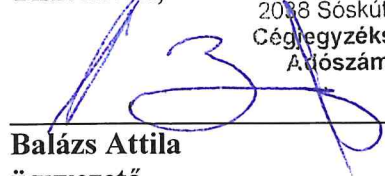
Megjegyezni kívánjuk, hogy az Önkormányzat által hivatkozni próbált szerződéses dokumentumok részét képezik az MNV Zrt. részére az AESZ megkötése előtt átadott és vevői oldal által előzetesen vizsgált átvilágítási anyagnak, így azok jelenleg is a vevő rendelkezésére állnak esetleges további elemzés céljából.

Bízunk benne, hogy a jelen levelünkben részletesen kifejtett tájékoztatás megfelelő alapként szolgál az önkormányzati jognyilatkozat ténybeli és jogi megalapozottságának MNV Zrt. általi mérlegeléséhez, megítéléséhez, de természetesen a téma tisztázását hatékonyan szolgáló személyes egyeztetésre irányuló kezdeményezést is támogatjuk, és a hét folyamán készen állunk egy találkozóra, kérjük erre szíveskedjenek időpontot javasolni!

Köszönjük a közreműködésüket!

Sóskút, 2026. június 22.

Tisztelettel,



Balázs Attila

ügyvezető

ZVK Development Kft.

ZVK Development Kft.
2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
Cégjegyzékszám: 13 09 195450
Adószám: 13724881-2-44
1.