

EMLÉKEZTETŐ	
Helyszín:	MNV székház 7. emeleti 701 tárgyaló (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C ép.)
Időpont:	2026. július 9., 15:00 – 16:00
A megbeszélés tárgya:	Zugló Városközpont irodakomplexummal kapcsolatos Eladó és Önkormányzat közötti jogvita hatása Eladó és Vevő közötti adásvételre
Jelen vannak:	Budapest XIV. kerületi Önkormányzat (Önkormányzat) részéről: Rózsa András Polgármester Dienes János dr. Szepesházi Péter ügyvéd dr. Havas-Sághy Gábor ügyvéd ZVK Development Kft. (Eladó) részéről: Király Márton projektvezető dr. Hebelsberg Zoltán ügyvéd Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV) részéről: dr. Koroknai Krisztina vezérigazgató-helyettes dr. Szauer-Németh Szandra projektmenedzsment igazgató dr. Makai Andrea jogi és szerzési igazgató-helyettes dr. Sipka Eszter jogi menedzser dr. Takács Éva ügyvéd dr. Nánási Anna ügyvéd Bartal György projektmenedzsment igazgató-helyettes Mizser Csongor projektvezető
Az emlékeztetőt kapják:	Önkormányzat, Eladó

Alábbiakban a tárgyi egyeztetésen elhangzottak leirata kronológiai sorrendben.

MNV:	Írásban hivatalos megkeresés történt Önkormányzat részéről a Zuglói Városközpont irodakomplexum (Irodakomplexum) tárgyában, melyben Önkormányzat az Irodakomplexum kapcsán a területre vonatkozó korábbi adásvételi szerződésben és annak módosításaiban foglalt egyetértési jogot és elővásárlási jogot az Irodakomplexumra vonatkozóan értelmezi. MNV az alapprobléma bemutatását kérte, illetőleg tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok alapján nem látja, hogy az Önkormányzat által jelzett jogi aggály kihatással lenne az Eladó Vevő között fennálló szerződés hatályára.
Önkormányzat:	Az Irodakomplexum területén 2006-ig visszanyúló beruházási tervek voltak. Az Eladó cégcsoportja 2016-tól lépett be ingatlanfejlesztőként a terület fejlesztésébe. Önkormányzat nehezményezi, hogy Vevőtől, Eladótól nem kapott hivatalos tájékoztatást a beruházással kapcsolatban, illetve kéri, hogy

az Irodakomplexumra vonatkozó adásvételi előszerződéses konstrukció (AESZ) transzparensen kerüljön közzétételre.

MNV: Felhívja a figyelmet, hogy az egyetértési jogot és az elővásárlási jogot külön jogintézményként kell kezelni.

Az elővásárlási jog kapcsán érdeklődik, Önkormányzat megkapta az erre vonatkozó hivatalos felhívást Eladó részéről?

Önkormányzat: Nincs tudomásuk a hivatalos felhívás kézhezvételéről, de utánanéznék.

MNV: MNV kéri Eladót, hogy mindkét Félnek küldje meg az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívó megkeresést.

Eladó: Elküldik az átvételi elismervényt és a felhívást az Önkormányzat részére e-mailben, MNV-t becsatolja másolati címzettként.

Önkormányzat: Az egyetértési jog álláspontjuk szerint az AESZ-re joghatással van. Az erre vonatkozó jogi szakértői vizsgálatukat 2026. augusztus közepén tudják megküldeni Eladónak és MNV-nek az Önkormányzati 2 hetes leállás okán.

MNV: MNV kéri az Önkormányzat által megrendelt jogi szakértői vizsgálatban egyértelműen levezetni az Önkormányzat egyetértési jogának feltételezett Eladói megszegésével összefüggésben mely rendelkezések alapján feltételezhető az MNV-s érintettség és a Vevő és Eladó között szerződéses jogviszony érintettsége.

Eladó: 2017 óta foglalkoznak az Irodakomplexum projekttel, 2018-ban Önkormányzattal megállapodást kötöttek, 2020-ban településrendezési szerződést kötöttek. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó hivatalos felhívást Önkormányzat megkapta, az AESZ nem került megküldésre, csak a szerződés feltételrendszere és annak lényeges körülményei, elemei. 2023 nyarán Önkormányzat megvizsgálta az Irodakomplexum projektet, a júniusban megküldött levelük tartalmát továbbra is fenntartják.

Önkormányzat: AESZ részleteit MNV-től kéri megosztani, különösen azon rendelkezéseire, amelyek kihatással vannak az Önkormányzatra.

MNV: Hivatalos írásos megkeresés keretében kérték megfogalmazni Önkormányzat pontos igényét, melyre gyors visszajelzést ígért MNV. Önkormányzat és Eladó további konstruktív egyeztetését javasolta.

Önkormányzat: MNV érintettségét hangsúlyozta az Önkormányzat és Eladó közötti jogvitában. A felek közötti levelezésben az országgyűlési képviselőt is másolati címzettben csatolni fogja. A nyári munkarendre tekintettel várhatóan augusztus elején küldi meg a jogi szakértői állásfoglalását. Köszöni az MNV konstruktív hozzáállását.

MNV: Az egyeztetés célja pontosan a hiányzó információk egyeztetése és az MNV esetleges érintettségének vizsgálata.