



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Polgármestere

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

dr. Lakner Zsuzsa

Iktatószám: 1/12685-1/2026

Ügyvezető részére

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C. ép.

Tisztelt dr. Lakner Zsuzsa Ügyvezető Asszony!

Alulírott, Rózsa András Polgármester által képviselt Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., a továbbiakban: Önkormányzat) csatolt meghatalmazással (E/1) igazolt jogi képviselőm, dr. Szepesházi Péter ügyvéd (1033 Budapest, Huszti út 35. fszt. 127., + 36 30 3701 201, szepeshazip@gmail.com, levelezési cím: 1300 Bp., Pf. 21., KASZ: 360794370) útján az alábbi

jognyilatkozatot

teszem a Tisztelt Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) felé:

Hivatkozással a Magyar Állam és az Eladó (Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.) között létrejött 2023.04.06-i megállapodásra és a 1141 Budapest Csömöri út - Rákospatak utca - Bosnyák utca - Lőcsei út által határolt területen található 31267/140, 31267/141, 31267/142, 31267/144, 31267/145, 31267/146, 31267/147, 31267/149, 31267/150 (korábban: 31267/132; 31267/133, 31267/134, 31267/135) hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos Projektre az alábbiakat közlöm:

A jelen Önkormányzat - a szerződés súlyos és többszöri beruházói megszegésével érintett egyetértési jogát az alábbi (jogelődökkel kötött) megállapodás alapozta meg:

2007. január 18. napján jelen Önkormányzat, a Beruházó jogelődjei Echo Investment S.A., az Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. - a szóban forgó Adásvételi Szerződés módosítása és kiegészítése tárgyában szerződést kötöttek, jogelődnek a szerződéses kötelezettségek és jogok tekintetében, az Echo Investment S.A. felelősségvállalása mellett. Az Adásvételi Szerződés Módosítása és kiegészítése megnevezésű okiratban a Szerződő Felek rendelkeztek az Adásvételi Szerződésben szereplő vételár - az ingatlan sarokpontok kitűzését és a terület utánmérését követően kialakuló - végleges bruttó értékéről és ennek megfizetése módjáról, továbbá az Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft.-nek az Adásvételi Szerződésbe jogutód vevőként történő belépéséről, illetve felek együttműködésének, kötelezettségeinek és jogainak kereteiről. A szerződő felek megállapodtak, hogy az Adásvételi Szerződés ingatlannal kapcsolatos rendelkezései

körében – a korábban 31267/94 hrsz-ú ingatlan helyett –, a jövőben az abból telekalakítással létrejött 31267/118 hrsz-ú kivett sporttelep művelési ágú ingatlant kell érteni. Szerződő felek rögzítették, hogy az Adásvételi Szerződés, az 1.7. pontban hivatkozott Megállapodás és ezen szerződések valamennyi melléklete minden olyan rendelkezésénél, ahol „Vevő” megjelölés szerepel, Vevőként az Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft.-t kell érteni. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy Vevő és Jogelőd kötelezettsége a 3.1. pontban hivatkozott szerződéses kötelezettségek teljesítése vonatkozásában egyetemleges. Vevő és Jogelőd kötelezettséget vállaltak arra, hogy az Adásvételi Szerződés Módosítása teljesítése során, így különösen intézményi (igazgatási), kereskedelmi és szolgáltató, lakó- valamint közösségi funkciókat magában foglaló Kerületközpont, fővárosi jelentőségű alközpont létrehozására irányuló építési munkálatok megvalósítása (Projekt az 1.2 és 3.4 pontjok szerint) során folyamatosan együttműködnek az Önkormányzattal. E körben kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Projekt megvalósítása érdekében megkötendő, ingatlan-nyilvántartást nem érintő, 100.000; eurós szerződési értéket meghaladó és/vagy a Projekt megvalósítására jelentős befolyással bíró szerződések megkötését követő 8 munkanapon belül tájékoztatást adnak Önkormányzatnak a szerződés tárgyáról, a szerződést kötő partnerről és az esetleges szerződési határidőkről. A pénzügyi, stratégiai partnerekkel, befektetési alapokkal kötendő szerződések, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintő szerződések tekintetében az Önkormányzatnak egyetértési joga van, kivéve bankkal és ingatlanlízing céggel kötendő szerződéseket. Az Önkormányzat az egyetértési jogát a jogi dokumentum részére történt kézbesítésétől számított 15 napon belül írásban gyakorolhatja. Amennyiben az Önkormányzat 15 napos határidő alatt nem nyilatkozik, úgy azt az egyetértés megadásának kell tekinteni. Felek megállapodtak abban, hogy amennyiben Vevő, illetve Jogelődje az egyetértési jog gyakorlásának megkerülésével, vagy egyetértés hiányában kötik meg a fent hivatkozott szerződéseket, úgy azt a szerződést érvénytelennek tekintik."

Sajnálatos módon jelen Önkormányzat fentiek szerinti egyetértési jogát tehát számos esetben megkerülte a Beruházó (illetve jogelődje). E körben a jogi eljárások előkészítés és véglegesítés előtt állnak.

Az egyetértési jog alóli vélt vagy valós kivételek egyikébe elviekben sem eső Beruházó által tett jognyilatkozatok, jogcselekmények, jogi események, **de akár ténybeli tények (beruházás részbeni megvalósítása) - ideértve lakások kialakítását, adásvételét a Projekt területén** - jelen Önkormányzat egyetértési joga hiányában érvénytelenek és hatálytalanok, de legalábbis jogellenesek. Az érvénytelenségen, hatálytalanságon, jogellenességen, azok akár bírósági megállapításán túlmenően súlyos kártérítési, egyes esetekben, büntetőjogi felelősséget alapoznak meg.

Minderre figyelemmel a Címzett által képviselt Magyar Állam és a Beruházó bármely jogelődje, jogutódja közötti előszerződés alapján - ideértve a **2023.** évi előszerződést a Magyar Állam és a Beruházó között - megkötendő vagy meg is kötött szerződések, közöttük bármely adásvételi szerződés érvénytelen és hatálytalan, de legalább jogellenes. Erre figyelemmel tulajdonjogi, ingatlan-nyilvántartási következményekkel is kell számolnia a nem feltétlenül „jóhiszemű, ellenérték fejében jogszerzőnek”.

Kérem a fentiek nem csak figyelembe és számításba vételét, de kifejezett tudomásul vételét, s ezen tudomásul vétel és egyetértő állásfoglalás visszaigazolását szíves válaszával.

Természetesen amennyiben a Beruházó igazolja a Tisztelt MNV Zrt. felé az egyetértési jog gyakorlását egy adott tárgyban, esetben, jogügylet kapcsán az egyetértési jog gyakorlásának azonban a bírói gyakorlat szerint is kifejezettnak és konkrétan kell lennie, akkor nem érvénytelen/hatálytalan az adott jogcselekmény. Az ilyen igazolás(ok) szíves megküldését kérem jelen levelem közlésétől (kézbesítésétől) számított ésszerű határidőn, 15 napon belül.

Utalok arra is, hogy a fent említett 2023. évi Magyar Állam és Beruházó (jogelőd) közötti előszerződésben a TRSZ 4.11. pontja szerinti feltétel figyelmen kívül hagyásával a háromoldalú jogviszonyban megsértették a jóhiszeműség és tisztesség elvét.

A fentiekről a BAYER CONSTRUCT Zrt.-t jelen levél másolati példányával értesítem. Jelen Önkormányzat továbbra sem zárkózik el az érdemi egyezségi javaslatok, ajánlatok megfontolása elől, de ez nem járhat sem a jogérvényesítésről lemondással, sem annak késleltetésével s akkor van értelme, ha az egyeztetés nem hektikusan változó Beruházói álláspont, ellenérték-összeg lebegtetésében merül ki. A Tisztelt MNV Zrt. szíves közreműködését szorgalmazzuk és támogatjuk e körben is.

Budapest, 2026. június 2.

Tisztelettel:



Rózsa András
polgármester