

DR. HIDASI GÁBOR
ÜGYVÉD

ÜGYVÉDI VÉLEMÉNY

MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel 2013. április 25.-én kötött
Visszterhes Engedményezési Szerződés felbontása

I.

Tények¹

1. A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.² (a továbbiakban BGYH) és a RÁC NOSZTALGIA Beruházó és Szolgáltató Kft.³ (a továbbiakban RN) 2002. június 11.-én utóbb többször módosított megállapodást kötött a Rác Fürdő átépítése, bővítése és fejlesztése, és egy ahhoz kapcsolódó Termálszálló megépítése érdekében (a továbbiakban együtt Projekt).
2. A Projektet az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.⁴ (a továbbiakban: MFB) kölcsönökkel finanszírozta úgy, hogy az RN-el hitelszerződéseket kötött (a továbbiakban Hitelszerződések).
3. A RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft.⁵ (a továbbiakban RB) a kölcsönök készfizető keze volt.

¹ Felhasználtam 3588, túlnyomórészt a BVK Holding Zrt. által rendelkezésemre bocsájtott dokumentumot és azokat az információkat, melyeket a Fővárosi Önkormányzat MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel folytatott tárgyalásain való részvétel során szereztem.

² Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt., székhely: H-1034 Budapest, Szőlő utca 38., képviselő: Szőke László vezérigazgató, cg.: 01-10-043152, adószám 12165814-2-44, statisztikai számjel 12165814-9604-114-01

³ RÁC NOSZTALGIA Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „f.a” (székhelye: 1013 Budapest, Hadnagy utca 8-10.; cégjegyzék száma: 01-09-695525; adószáma: 12624647-2-41; képviseli: Nemzeti Reorganizációs Nonprofit Kft. felszámoló, felszámolóbiztos: Börcsök Sándor, A Fővárosi Törvényszék a 15.Fpk.3084/2015/17. számú végzésével 2016. június 2.-án elrendelte RN felszámolását. A végzés 2016. október 26.-án a Fővárosi Ítéltábla 15.Fpkf.45.241/2016/3. számú helyben hagyó végzése folytán jogerőre emelkedett. A felszámolás közzétételére a 15.Fpk.3084/2015/52. számú végzés alapján 2016. december 2.-án került sor.

⁴ MFB Magyar Fejlesztési Bank, székhely: 1051 Budapest Nádor u. 31., cégjegyzékszám: 01-10-041712, statisztikai azonosító: 10644371-6419-114-01; adószám: 10644371-2-44, képviselő: Bernáth Tamás vezérigazgató,

⁵ RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „f. a.” (székhelye: 1013 Budapest, Lánchíd utca 19.; cégjegyzék száma: 01-09-724096; adószáma: 13216676-2-41; képviseli: Nemzeti Reorganizációs Nonprofit Kft. felszámoló, felszámolóbiztos: Börcsök Sándor) . A Fővárosi Törvényszék a 20.Fpk.3085/2015/20. számú végzésével 2016. március 18.-án elrendelte RB felszámolását. A végzés 2016. június 30.-án a Fővárosi Ítéltábla 12.Fpkf.44.218/2016/2. számú helyben hagyó végzése folytán jogerőre emelkedett. A felszámolás közzétételére 2016. július 28.-án került sor a 20.Fpk.3085/2015/42. számú végzés alapján.

4. MFB 2012. július 24.-én RN szerződésszegése miatt felmondta a Hitelszerződéseket. RN mint adós és RB mint készfizető kezes MFB-vel szembeni kölcsön visszafizetési kötelezettsége egyösszegben vált esedékessé. Ezzel megszűnt a Projekt finanszírozhatósága.
5. RN és RB 2012. szeptember 28.-án csődeljárást kezdeményezett önmaga ellen. RN csődeljárásában (v.ö. 12. pont) az MFB 7.024.542.272,- Ft követelést jelentett be, amit a vagyonfelügyelő biztosított követelésként vett nyilvántartásba.
6. MFB, mint a csődeljárás legnagyobb hitelezője, 2013 januárjában elhatározta, hogy RN-vel szembeni követelését értékesíti.
7. A Budapest Főváros Önkormányzata⁶ (továbbiakban: **BFÖ**) 2013. februárjában tárgyalásokat kezdett az MFB-vel az RN-vel szembeni követelés megvásárlásáról.
8. **MFB és BFÖ között 2013. április 25.-én jött létre az Engedményezési Szerződés (a továbbiakban Szerződés). BFÖ 26.228.777,64 EUR tőkésített ügyleti és késedelmi kamatokat is tartalmazó biztosított, de bizonytalannak minősített követelést (a továbbiakban: Követelés) vásárolt, amiért 7.603.132,- EUR vételárnak megfelelő 2.219.658.356,- Ft⁷-ot fizetett 2013. május 15.-én. BFÖ ezzel az ügylettel RB és RN legnagyobb hitelezőjévé vált az akkor folyamatban volt csődeljárásban. A Követelés megvásárlásával BFÖ azt kívánta biztosítani, hogy RB és RN ne kerüljön felszámolás alá, ez által befejezhesse a Projektet, megnyithassa a Rác Fürdőt és a Termálszállót.**
9. A Követeléssel az azt biztosító vagyont terhelő zálogjogok, ingóságokat üzletrészeket terhelő keretbiztosítéki zálogjogok és kezességek szálltak át BFÖ-re⁸, e biztosítékok jogosultjává tehát ő vált.
10. BGYH a csődeljárás során az RN-el kötött „Egyezségi Megállapodás Ingatlan-tulajdon Rendezésére” elnevezésű szerződésben (a továbbiakban **Földhasználati Szerződés-1**) hozzájárult a **Telek** (7061m², 5973 hrsz.), a **Rác Fürdő** (műemlék, 3333 m², 5973/0/A hrsz.) és a **Termálszálló** (műemléki környezetben, 2070 m², 5973/0/B hrsz.) önálló épületekként történő ingatlan-nyilvántartásba vételéhez, és a földhasználati jog bejegyzéséhez úgy, hogy a Rác Fürdőt RN 9300/10000 tulajdonaként, a Termálszállót pedig RN 1/1 tulajdonaként jegyezzék be. Minderre 2013. augusztus 28.-án sor is került. A Rác Fürdő ma is 9300/10000, a Termálszálló pedig 1/1 arányban RN tulajdona. A felújított, átépített, bővített és megépített épületek 2010. október 8.-dika óta használatba vételi engedéllyel rendelkeznek. A 2013. augusztus 27.-én létrejött **Földhasználati Szerződés-1** a **Termálszálló** esetében 2014-ben évi nettó 5.000.000,- Ft, 2015-re évi nettó 10.000.000,- Ft, majd 2016. január 1-től évi nettó **25.000.000,- Ft földhasználati díjat** írt elő, ami 2017. január 1-től az előző évi hivatalosan közzétett infláció mértékében emelkedik. A Rác Fürdő épületéhez kapcsolódó földhasználati díjat külön megállapodásban rendezték, ami szintén 2013. augusztus 27.-én jött létre (a továbbiakban:

⁶ Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest Városház utca 9-11.; képv.: Tarlós István főpolgármester, önkormányzati törzsszám: 735638, adószám: 15735636-2-41,

⁷ árfolyam: 291,94 Ft/EUR

⁸ Ptk. 329.§ (1) bek.: „Az engedményezéssel az engedményes a régi jogosult helyébe lép, és átszállnak rá a követelést biztosító zálogjogból és kezességből eredő jogok is.”

Földhasználati Szerződés-2). A Földhasználati Szerződés-2 5. pontja szerint a Rác Fürdő épületének mindenkori tulajdonosai, tulajdonjoguk arányában kötelesek a Telek mindenkori tulajdonosának a földhasználati jog ellentételezéseként évi nettó **25.000.000,- Ft földhasználati díjat** fizetni 2014-től kezdődően. Az éves földhasználati díj az előző évi hivatalosan közzétett infláció mértékében emelkedik. RN, mint a Rác Fürdő tulajdonosa az évi 25.000.000,- Ft földhasználati díj 93%-át lett volna köteles megfizetni, de ennek és a Termálszállóval kapcsolatos földhasználati díj fizetési kötelezettségének soha nem tett eleget⁹.

11. BFÖ 2013. augusztus 27.-én Engedményezési Szerződést kötött RB-vel (a továbbiakban **Engedményezés**). Az időközi késedelmi kamatokkal 27.042.498,11 EUR-ra nőtt Követelésből ügyleti kamatként, tőkésített késedelmi kamatként és egyéb késedelmi kamatként nyilvántartott **3.855.552,98 EUR követelést RB-nek adott tovább 370.000.000,- Ft vételárért**, melyből 35.000.000,- Ft ajánlati biztosíték (foglaló) volt. RB az ajánlati biztosítékot és az első vételárrészletet (160.000.000,- Ft) megfizette. A 2014. december 31.-ig esedékes 120.000.000,- Ft-al és a 2015. december 31.-ig esedékes 55.000.000,- Ft-al adós maradt. 335.200.000,- Ft erejéig RB tartozását RN tulajdonát képező Termálszállón második ranghelyi jelzálogjoggal biztosították.
12. 2013. szeptember 6.-án RN és hitelezői - köztük BFÖ - **Csődegyezségi Megállapodást** kötöttek, amit a Fővárosi Törvényszék a 2013. október 25.-én jogerőre emelkedett, 2013. szeptember 26.-án kelt 9.Cspk.01-12-000036/27 számú végzésével jóváhagyott (a továbbiakban: **CSEM**). Ebben BFÖ és RN abban állapodott meg, hogy RN 2017. január 1.-től köteles törleszteni a 23.247.871,66,- EUR tartozását (a Követelést), mégpedig évi 2,5% kamattal, 30 éven át, a kamatfizetésre pedig 2014. április 1.-ig kapott moratóriumot. A CSEM alapján RN-t fizetési kötelezettség terhelte hitelezői, elsődlegesen BFÖ felé. Ezeknek, valamint RB engedményezési vételár tartozásának biztosítékaul a CSEM aláírását megelőzően BFÖ javára jelzálogjogot és készfizető kezességet alapító szerződéseket kötöttek. BFÖ-t az alábbi jelzálogjogok illették meg RN kizárólagos tulajdonában álló Termálszállón és/vagy a Rác Fürdő 9300/10000 tulajdoni hányadán az alábbiak biztosítékaként. A jelzálogjogokat 2013. november 19. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba:
 - a) Első ranghelyi jelzálogjog 23.247.871,66,- EUR tőke és kamatai, valamint 94.219.646,- Ft tőke és kamatai biztosítására.
 - b) Második ranghelyi jelzálogjog RB-vel szembeni 335.200.000,- Ft engedményezési vételár követelésére. Ez a jelzálogjog kizárólag a Termálszállót terheli.
 - c) Harmadik ranghelyi jelzálogjog kizárólag a Termálszállóra, mely RB-t illette meg RN-el szembeni 3.855.552,98 EUR és kamatai követelésének biztosítására.¹⁰

⁹ 2013. december 19.-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés értelmében BFÖ megvette BGYH 7%-os tulajdoni hányadát. Tulajdonjogát 2014. január 9.-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. E tulajdoni hányadot BFÖ 2014. június 30.-án apportálta a REK Kft-be (v.ö. 15. pont).

¹⁰ A 50447/1/2014/14.02.03 bejegyző határozat szerint bejegyezték még egy negyedik ranghelyi jelzálogjogot kizárólag a Termálszállóra, RB RN-vel szembeni, CSEM-ből eredő 1.561.624.267,- Ft és kamatai követelésének biztosítására is.

13. A BGYH 2013. november 5. napján Adásvételi Szerződést kötött BFÖ-vel. **BGYH eladta BFÖ-nek a Rác Fürdő épületén fennálló 700/10000 arányú tulajdoni hányadát. A vételár 78.609.932,- Ft + áfa összeg volt. A BFÖ tulajdonjogát 2014. január 9.-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.**
14. RB 2013. december 18. napján kérte BFÖ-t, hogy adjon fizetési haladékot a 3.855.552.98 EUR követelés engedményezése miatt fennálló 335.000.000,- Ft vételártartozására. A döntésre hatáskörrel bíró Gazdasági Bizottság (GB) oly' módon adott fizetési haladékot, hogy ha a soron következő GB-ülésig, 2014. január közepéig RB teljesít, BFÖ nem tekinti súlyos szerződésszegésnek a késedelmet, és eltekint a késedelem jogkövetkezményeitől. RB végül is 2014. március 17.-én, tehát a póthatáridőhöz képest is jelentős késedelemmel fizette meg az esedékessé vált 160.000.000,- Ft vételárrészletet. E késedelem miatt a jogkövetkezmények (a Termálszállóra bejegyzett zálogjogi biztosíték igénybe vétele vagy az elállás az Engedményezéstől) tulajdonképpen alkalmazhatóvá váltak, de BFÖ akkor mégsem alkalmazta.
15. BFÖ úgy határozott, hogy a Rác Projekt reorganizációját nem maga, hanem egy általa alapított egyszemélyes gazdasági társaság, a **REK Rác Fürdő Eszközkezelő Kft.**¹¹ (a továbbiakban: **REK**) révén valósítja meg. BFÖ e társaságot 2014. június 30-án 2.323.270.000,- Ft jegyzett tőkével alapította meg, és a cégnyilvántartásba 2014. július 7.-én jegyezték be. **Nem pénzbeli hozzájárulásként (apport) átruházta rá az RN-vel szembeni 23.247.871,66 EUR követelését 2.219.660.000,- Ft értékben. Ugyancsak nem pénzbeli juttatásként ruházta át a csődeljárás során megvásárolt három alábbi követelést is, valamint a BGYH-tól megvett, a Rác Fürdő épületen lévő 7%-os tulajdoni hányadát, utóbbit 76.800.000,- Ft értékben:**

a) „Eljárási díjak” elnevezésű 849.410,- Ft¹²,

b) „Közmű-hitel” elnevezésű 94.219.646,- Ft¹³,

c) „Time-Line Követelés” elnevezésű 31.621.179,- Ft¹⁴ követelést.

BFÖ a fentiekre tekintet nélkül REK-re engedményezte RB 2013. augusztus 27.-én létrejött, 3.855.552,98 EUR kamatkövetelés engedményezéséről szóló szerződés szerint, 175.000.000,- Ft vételárhátralék fizetési késedelme miatt fennálló, 2014. június 24-i határrappal megállapított **3.805.391,- Ft összegű késedelmi kamatkövetelését (késedelmi kamatkövetelés) 3.800.000,- Ft értékben.**

¹¹ REK Kft., székhely: 1013 Budapest, Attila út 13. A. ép; cégjegyzék száma: 01-09-193327; adószáma: 24990345-2-41; statisztikai számjele 24990345-6820-113-01; képviseli: Palkó Péter ügyvezető.

¹² Ez a Megállapodás II./2.2. pontban említett önkormányzati követelés. Az Adós csődeljárása során keletkezett önkormányzati regisztrációs díjak összessége. Ezen összeg után ugyanolyan kamat és késedelmi kamat feltételek és fizetési kedvezmények illeték meg az Adóst, mint a „BFÖ EUR-Hitel” után azzal az eltéréssel, hogy a futamidő 10 év. Nem biztosított követelés.

¹³ Ezt a követelést a Megállapodás II./2.4. pontja tartalmazza. Öt különböző közműszolgáltatónak RN-el szembeni, az Önkormányzatra engedményezett, 2013. szeptember 2.-án fennálló követeléséről van szó. Ezen összeg után ugyanolyan ügyleti és késedelmi kamat, illetve fizetési kedvezmények illeték meg az Adóst, mint a „BFÖ EUR-Hitel” után azzal az eltéréssel, hogy a futamidő 10 év.

¹⁴ Az RN-el szemben fennálló, a TM-Line Zrt., mint a csődeljárásban közreműködő vagyongazdálkodó Önkormányzatra engedményezett díja. Nem biztosított követelés. BFÖ a követelés tulajdonjogát engedményezés révén 2013. október 25.-én szerezte meg.

16. RN 2013. július 31.-i – a hitelezők, így BFÖ által is elfogadott - **Csódegyezségi Indítványa** a Rác Fürdőre és Termálszállóra az alábbi ú. n. „preopening” költségigényt mutatta ki (Az alábbi táblázatokat az eredeti okiratból pdf. formátumban másoltam át. Az alábbi összegeket 300:1 HUF/EUR árfolyamon számították.)

hotel eszközök, berendezések	606 900 €	182 070 000 Ft
éttermi eszközök, berendezések	384 700 €	115 410 000 Ft
Thermal Spa eszközök, berendezések	837 840 €	251 352 000 Ft
adminisztratív és egyéb ktg	67 370 €	20 211 000 Ft
műszaki felújítások, berendezések	1 241 290 €	372 387 000 Ft
személyzeti költségek	554 174 €	166 252 200 Ft
Sales and Marketing	826 980 €	248 094 000 Ft
Összesen	4 519 254 €	1 355 776 200 Ft

17. A fenti összeggel szemben a CSEM az alábbi összegeket tünteti fel (átmásolt táblázat):

hotel eszközök, berendezések	535 865 EUR	160 759 500 Ft
éttermi eszközök, berendezések	336 995 EUR	101 098 500 Ft
Thermal Spa eszközök, berendezések	712 164 EUR	213 649 200 Ft
adminisztratív és egyéb ktg.	57 265 EUR	17 179 350 Ft
műszaki felújítások, berendezések	1 115 097 EUR	334 528 950 Ft
személyzeti költségek	471 048 EUR	141 314 370 Ft
Sales and Marketing	702 933 EUR	210 879 900 Ft
Összesen	3 841 366 EUR	1 179 409 770 Ft

18. A **megnyitás utáni gazdálkodás becsült adatait** az alábbi táblázatok tartalmazták¹⁵ (Pdf. átmásolás). A Rác Fürdő belépőjegyeit a Gellért Fürdőjénél 30%-al magasabb áron számolták.

¹⁵ A becslést feltehetően külföldi szállodaüzemeltető cég végezte.

Racz Hotel & Thermal Spa, Budapest

In Euros 000s	Year 1 2014	Year 2 2015	Year 3 2016	Year 4 2017	Year 5 2018
Hotel key numbers					
Number of Rooms	67	67	67	67	67
Rooms Available	12 228	24 455	24 455	24 455	24 455
Rooms Sold	6 114	12 228	13 450	15 896	18 341
Occupancy %	50%	50%	55%	65%	75%
ARR	125	135	140	145	155
RevPAR	63	68	77	94	116
Hotel Revenue					
Room	764	1 651	1 883	2 305	2 843
Food & Beverage	229	413	471	576	711
Other	150	300	350	350	400
Total Revenue	1 143	2 363	2 704	3 231	3 954
Hotel Department Income					
Room	497	1 073	1 318	1 613	1 990
departmental profit margin	65%	65%	70%	70%	70%
Food & Beverage	53	103	132	161	199
departmental profit margin	23%	25%	26%	28%	28%
Other	65	132	161	165	192
departmental profit margin	43%	44%	46%	47%	48%
Total Departmental Income	614	1 308	1 611	1 939	2 381
Other Hotel operating expenses					
Admin & General	250	263	318	369	423
Marketing	150	281	289	300	315
Maintenance & Energy	175	369	430	490	510
MA fees	75	221	286	342	378
Total Hotel Dep. cost	650	1 134	1 323	1 501	1 626
Hotel Operational Profit	-36	174	288	438	755
Spa key numbers					
entrance fees	20	23	25	25	25
daily avg. Guest	160	235	250	260	275
entrances	58 400	85 775	91 250	94 900	100 375
treatment capture rate	10%	15%	18%	20%	20%
avg. Tr Hrs/day/unit/45.3 Eur	5,0	6,5	8,0	8,8	9,7
Spa Revenue					
thermal spa entrances	1 168	1 973	2 281	2 373	2 509
treatment department	263	579	739	854	903
merchandising	22	50	55	50	60
Food & Beverage	200	488	559	614	688
VIP members/3000Eur	300	787	992	1 215	1 458
Total Revenue	1 953	3 877	4 626	5 116	5 619
Other Spa operating expenses					
Administrative & General	921	1 650	1 790	1 987	2 210
Marketing & Sales	125	275	302	332	366
Utilities	150	405	518	573	596
Repairs & Maintenance	254	345	427	439	489
thermal water fee	117	127	140	157	168
MA fees	225	302	433	492	557
Total Undistributed Expenses	1 792	3 104	3 610	3 980	4 386
Spa Operational Profit	161	773	1 016	1 136	1 233

A fenti adatokból kitűnik, hogy a Termálszálló esetében a működés első öt évében 1.619.000,- EUR adózás előtti eredménnyel számoltak.

A Rác Fürdő esetében az első öt év adózás előtti eredményét összesen 3.319.000,- EUR-ra becsülték.

A Termálszálló és a Rác Fürdő együttes becsült működési eredménye ekként 4.938.000 EUR volt. Ha ezt csupán a CSEM-ben rögzített „preopening” (tehát nem a teljes beruházási) költséggel vetem össze, a szaldó 522.366,- EUR működési eredmény. A fenti működési költségek között nem szerepeltették többek között sem az akkori, évi kb. 50.000.000,- Ft földhasználati díjat, a biztosítási költségeket és a helyi adókat sem. Látható, hogy a fenti kalkuláció szerint az első öt év alatt termelődő haszon a fizetendő kamatokra sem adott volna fedezetet, és profitot sem termelt volna.

19. RN által 2012. november 20.-án készített ú. n. **Kilábalási Terv** 2.1 pontja utal arra, hogy a **Rác Fürdő és a Termálszálló zárva tartása miatt az épületek jelentősen avultak, sorvadtak, fel- és beázások keletkeztek. A használaton kívüliség, az üzemben tartáshoz szükséges berendezések be nem építése, illetve üzembe helyezésének elmaradása állagkárokat okozott, melyek megszüntetésének pénzbeli kihatásai csak akkor becsülhetők meg, ha az ingatlanok áramellátása megoldódik.** Ezek az állagkárok a 16. pont szerinti megnyitási költségeken felül keletkeztek.
20. RN és RB nem talált finanszírozót a „preopening” költségekre és a kárelhárításra. RN 2015. január 20.-án REK-hez intézett levelében utalt arra, hogy a Takarékbankkal folytat tárgyalásokat a projekt finanszírozási feltételeinek megteremtéséről. A Takarékbank projektfinanszírozással kapcsolatos egyik feltétele az volt, hogy kapjon első ranghelyi jelzálogjogot 2.500.000,- EUR összeg erejéig a Termálhotelre. RB és RN levele egy hitelkonstrukcióra és egy tőkeemelési konstrukcióra utalt, és arra tett javaslatot, hogy REK, BFÖ és ők folytassanak szóbeli egyeztetést arról, hogy a „preopening” költségek megfinanszírozása érdekében a REK a saját jelzálogjogi ranghelye elé engedi a finanszírozó pénzintézetet. REK ezt a javaslatot elutasította, mert ez jelentős követelésbiztonsági hátrányt okozott volna, miáltal nagymértékben csökkent volna a tulajdonát képező Követelés értéke. Ezzel a ranghelyváltoztatással a Követelés ugyanis lényegében biztosítatlanná vált volna.
21. A fent írtakból kitűnik, hogy RN és RB (utóbbi, mint készfizető kezes) nem tett eleget a CSEM-ben vállalt fizetési kötelezettségeinek, és a 2010. október 8.-a óta jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkező Rác Fürdőt és Termálszállót nem nyitotta meg. Ez mind az alapmegállapodások mind a CSEM szempontjából súlyos szerződésszegésnek minősült. A CSEM ennek jogkövetkezményeként a felszámolást írta elő.
22. 2015. februárban a BFÖ és REK felszólította RN-t és RB-t a csődegyezségi megállapodásokban foglaltak teljesítésére, tekintettel arra, hogy RB a BFÖ-vel és a REK-el, az RN a REK-el és a BGYH-val szemben fizetési késedelembe esett.

23. A 960-962/2015.(06.23.) Kgy. határozatok alapján BFÖ és REK **2015. július 22.-én felszámolás iránti kérelmet nyújtott be RB és RN ellen a CSEM nem teljesítése okán a Fővárosi Törvényszékhez.**
24. A 160/2016.(VI.14.)Korm. rendelet és 161/2016.(VI.14.)Korm. rendelet RB-t és RN-t **stratégiailag kiemelt jelentőségű gazdálkodó szervezetté** nyilvánította. A felszámolásra ezért különleges szabályok szerint kerül sor. Az egyik ilyen szabály, hogy a felszámolási vagyon nem csak nyilvánosan értékesíthető. Nem nyilvános értékesítés esetén a felszámoló köteles legalább három értébecslét beszerezni annak érdekében, hogy az értékesítési minimumár meghatározható legyen.¹⁶
25. **A Fővárosi Törvényszék a 2016. március 18.-án kelt 20.Fpk.3085/2015/20. számú végzésével elrendelte RB felszámolását.** A felszámolás közzétételére a 20.Fpk.3085/2015/42. számú végzés alapján 2016. július 28. napján került sor. Felszámoló a Nemzeti Reorganizációs Nonprofit Kft. (felszámolóbiztos Börcsök Sándor).
26. BFÖ RB felszámolásában 175.200.000,- Ft és 6.731.178,- Ft, összesen 182.131.178,- Ft **hitelezői igényt** jelentett be. A felszámoló a Csődtörvény (Cstv.) 57.§ (1) bekezdés f) pont és az 57.§ (1) bekezdés g) pont alapján sorolta be, és vette nyilvántartásba. BFÖ tehát követelésarányosan juthat a felszámolási vagyon (RB RN-ben lévő üzletrésze) értékesítéséből befolyó összeghez. Tekintettel arra, hogy RN is felszámolás alatt áll, így a térülés szinte kizárt.
27. REK RB felszámolása során, **RB készfizető kezességére tekintettel, 23.247.871,66 EUR és 1.366.447,- EUR, összesen 24.614.318,- EUR biztosított hitelezői igényt jelentett be.** A felszámoló az előbbi a Cstv. 49/D.§ az utóbbit a Cstv. 57.§ (1) bekezdés g) pont szerint sorolta be, és vette nyilvántartásba. Minthogy más hitelezők biztosított hitelezői igényt nem jelentettek be, REK minden más hitelezőt megelőző sorrendben kaphat kielégítést, de itt is igaz, hogy a felszámolási vagyon azonos RB RN-ben lévő üzletrészével. RN is felszámolás alatt áll, így a térülés szinte kizárt. RB tehát a felszámolás során sem képes eleget tenni készfizető kezesi kötelezettségének.
28. **A Fővárosi Törvényszék a 15.Fpk.3084/2015/17. számú végzésével 2016. június 2.-án elrendelte RN felszámolását.** A végzés 2016. október 26.-án a Fővárosi Ítéltábla 15.Fpkf.45.241/2016/3. számú helyben hagyó végzése folytán jogerőre emelkedett. A felszámolás közzétételére a 15.Fpk.3084/2015/52. számú végzés alapján 2016. december 2.-án került sor. Felszámoló a Nemzeti Reorganizációs Nonprofit Kft. (felszámolóbiztos Börcsök Sándor).
29. **REK RN felszámolása során az alábbi hitelezői igényeket jelentette be:**

¹⁶ A hitelezőknek 2017. január 31.-án adott tájékoztatás szerint a felszámoló nyilvános értékesítést tervez.

„BFÖ EUR-Hitel”

23.247.871,66 EUR valamint ezen összeg után 2013. május 15.-től 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított ügyleti + késedelmi kamat. (Biztosított követelés)

„Eljárási díjak”

849.410,- Ft, és ez után a Megállapodás létrejöttéig, 2013. szeptember 6.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése alapján számított 175.919,- (Egyszázhetvenötezerkilencszáztizenkilenc) Ft késedelmi kamat, majd e két összeg együttese után 2013. szeptember 6.-tól kezdődően 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított 2,5% ügyleti + késedelmi kamat. (Nem biztosított követelés)

„Közmű-hitel”

94.219.646,- Ft, továbbá ezen összege után a Megállapodás létrejöttéig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése szerint számított 19.832.401,- (Tizenkilencmilliónyolcszázharminckettőezer-négyszázegy) Ft késedelmi kamat, valamint e tételek együttes összege után a Megállapodás létrejöttének napjától, azaz 2013. szeptember 6.-tól 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított késedelmi kamat. (Biztosított követelés)

„Time-Line Követelés”

31.621.179,- Ft és 2013. október 25.-től 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított késedelmi kamat. (Nem biztosított követelés.)

30. **BFÖ** az RN felszámolása során az alábbi hitelezői igénygel él:

3.855.552,98 EUR 2013. május 15.-től 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított késedelmi kamata. (Biztosított követelés)

31. **BGYH** a RN felszámolása során az alábbi hitelezői igényt jelentette be:

140.236.951,- Ft számlakövetelés, a számlákban foglalt időpontoktól 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított késedelmi kamat. (Nem biztosított követelés)

32. A felszámoló REK-nek RN-el szembeni, zálogjoggal biztosított hitelezői igényét a Cstv. 49/D.§ szerint sorolta be. Hasonló módon biztosított 900.000.000,- Ft hitelezői igényt jelentett be az MKB Bank Zrt. is. **A felszámolási vagyon a Rác Fürdő 9300/10000 tulajdoni hányada, és a Termálszálló 1/1-ed tulajdonjoga.** REK és BGYH a felszámolás során is élhet törvényes

elővásárlási jogával, de őket a Rác Fürdő esetében a Magyar Állam törvényes elővásárlási joga megelőzi, hiszen ez műemlék, ezért az államnak mindenkit megelőző elővásárlási joga van rá¹⁷.

33. BFÖ 2002-ben azt tűzte célul, hogy magántőke bevonásával megvalósítja a Rác Projektet. Az erről szóló Megállapodás hat módosítása és a CSEM azt igazolta, hogy az, akivel BFÖ erre szerződést kötött, a Projektet nem képes befejezni. **RN és RB felszámolása lehetetlenítette a Projektről kötött szerződéseket, a Rác Fürdő és Termálszálló megnyitását.** Igaz ez RN üzemeltetési jogára is, annak ellenére, hogy RN a fürdő és hotel épület birtokosának minősül (székhelye még most is oda van bejegyezve). Nyilvánvaló, hogy RN - és készfizető keze, RB - nem tudja teljesíteni a ma már kb. 33.000.000 EUR REK-el szembeni adósságot, és egyéb tartozásait sem.
34. A 2002 és 2010 között felújított, átépített, bővített, illetve felépített Rác Fürdő és a Termálszálló közel hat éve annak ellenére tart zárva, hogy használatba vételi engedéllyel rendelkezik. Az épületegyüttes állapota nagymértékben leromlott. Gyakorlatilag ismét fel kell újítani. E költségen felül jelentkezik, az ú.n. „preopening” kiadás, ami ma már nyilvánvalóan több, mint 2013-ban lett volna.
35. A felszámolási eljárások BFÖ-t és REK-et terhelő költségei a felszámolási vagyon értékesítési árbevételének 5%-a¹⁸.

II.

Az Engedményezési Szerződés felbontása

36. **MFB az Engedményezési Szerződés felbontása¹⁹ érdekében, 2015. november 16.-án megkereste az Önkormányzatot. Tájékoztatta arról, hogy a felbontással képes elősegíteni a Rác Projekt mihamarabbi befejezését.** A szóbeli tárgyalások során MFB azt az igényt támasztotta, hogy a felbontásban és a kapott szolgáltatások visszaszolgáltatásában kizárólag az MFB és BFÖ vegyen részt, tehát REK, mint a Követelés jelenlegi tulajdonosa, ne.
37. **Amennyiben BFÖ úgy dönt, hogy felbontja a 2013-as Engedményezési Szerződést, meg kell kötnie az MFB-vel az Engedményezési Szerződést felbontó ú. n. Felbontási Szerződést, melynek a felbontás tényén kívül az egykor megszerzett Követelés visszaszolgáltatásáról, a Követelés biztosítékainak az átszállásáról és arról kell rendelkeznie, hogy MFB a BFÖ által 2013. május 15.-én fizetett 2.219.658.356,- Ft vételárat és időközi kamatait visszafizeti. Rendelkezni kell mindazon kérdésről is, ami az MFB-nek vagy annak, aki általa a Rác Fürdő tulajdonjogához és/vagy üzemeltetési jogához jut, lehetővé teszi a Rác Projekt mihamarabbi befejezését, a Rác Fürdő mielőbbi megnyithatóságát. E körben a leglényegesebb a Rác Fürdő hévíz ellátása.**

¹⁷ 378/2016.(XII.2.) Kormányrendelet értelmében a Miniszterelnökség, a Magyar Művészeti Akadémia, illetve a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft. gyakorolja az állam elővásárlási jogát 2017. január 1-ejétől.

¹⁸ Csódtv. 49/D.§ (1) bek.

¹⁹ Ptk. 319.§ (3) bekezdés

38. **Felbontás esetén BFÖ-nek gondoskodnia kell arról, hogy REK-től megszerezze a „BFÖ EUR-Hitel” elnevezésű Követelést.** Ez úgy lehetséges, ha REK BFÖ-vel megkötíti azt a **Követelés Engedményezési Szerződést**, mellyel eladja a tulajdonát képező 23.247.871,66 EUR Követelést BFÖ-nek. REK ezzel a szerződéssel a 29. pontban írt más követeléseit is engedményezi BFÖ-re. Ez az engedményezés nem minősül üzletszerű pénzügyi szolgáltatásnak, tehát nem igényli az MNB engedélyét²⁰. Az engedményezést hitelezővédelmi szempontok sem befolyásolják. A vételár azonos lehet az egykori apportértékekkel, de ennek mértékénél figyelembe lehet venni az időközi kamatokat is. Annak érdekében, hogy ez az engedményezés megtörténjen, nem szükséges REK törzstőkéjének előzetes tőkeleszállítása. Ezt az engedményezést követően kell végrehajtani. REK az engedményezést követően is rendelkezik a társasági formájához előírt szükséges törzstőkével (25.000.000,- Ft). REK-BFÖ engedményezéskor BFÖ-re szállnak a Követelés eredeti, illetve a CSEM során átruházott, illetve létrehozott²¹ biztosítékai is.
39. Ha REK engedményezi a „BFÖ EUR-Hitel” Követelést és a 29. pontban írt más követeléseit is BFÖ-re, alapításának alapvető célja, a Rác Fürdő eszközeinek „kezelése” a Rác Fürdő 7%-os tulajdoni hányada kivételével megszűnik Ennek a tulajdoni hányadnak az értékesítése - BFÖ vagy más önkormányzati gazdasági társaság kivételével - nem célszerű a Rác Fürdő megnyitását megelőzően. Ha ezt az ingatlan tulajdoni hányadot REK átruházta, nem marad semmilyen, a Rác Projekttel kapcsolatos vagyoneleme, végelszámolása megfontolható.
40. RB-vel létrejött engedményezési megállapodás 16. pontja²² **feljogosítja BFÖ-t arra, hogy elállhat a 3.855.552,98 EUR követelés megvásárlására 2013. augusztus 27.-én megkötött szerződéstől**, ha RB a vételárat nem fizeti meg szerződésszerűen. Az elállás szerződésszerű joghatása, hogy e követelés tulajdonjoga visszaszáll BFÖ-re. Minthogy RB a 370.000.000,- Ft vételárból nem fizetett meg 175.000.000,- Ft-ot, az Önkormányzat élhet az elállás jogával.

²⁰ 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról „3. § (1) Pénzügyi szolgáltatás a következő tevékenységek üzletszerű végzése forintban, devizában vagy valutában: ... 1) követelésvásárlási tevékenység. (3) Ha törvény másként nem rendelkezik, kizárólag a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró MNB-nek (a továbbiakban: Felügyelet) az e törvény alapján kiadott engedélyével végezhető az (1) és (2) bekezdésben meghatározott pénzügyi szolgáltatás, valamint kiegészítő pénzügyi szolgáltatás. 6.§ (1) bekezdés 116. üzletszerű tevékenység: az ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló - rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység.”

E szabályok szerint fel sem vetődhet, hogy a REK azzal, hogy BFÖ-re engedményez egy követelést, pénzügyi szolgáltatást nyújt. Egyrészt azért, mert nem megvásárolja, hanem eladja a követelést, aki pedig megvásárolja, az BFÖ, aki ezt nem üzletszerűen, tehát nem vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló - gazdasági tevékenység körében teszi. A REK-BFÖ ügyletnek nem nyereség vagy vagyonszerzési céljai vannak, hanem a cél BFÖ olyan helyzetbe hozása, hogy képes legyen a követelés visszaengedményezésére az MFB-nek. Az, hogy az MFB-BFÖ ügylet BFÖ-nek előnyös lehet, nem teszi az ügyletet pénzügyi szolgáltatássá, mert BFÖ nem vásárol, hanem visszaengedményez (ami az okszerűen MFB vásárlási tevékenysége, és neki van engedélye) másrészt egy szerződés felbontása és az ezzel szükségszerűen együtt járó (e nélkül el sem képzelhető) visszaengedményezés nem „szolgáltatás”, miáltal pénzügyi szolgáltatás sem.

²¹ Első ranghelyi ingatlan jelzálogjogok a Rác Fürdőn és a Termálszállón.

²² Az Engedményezési Megállapodás 16. pontja: „A Felek megállapodnak abban, hogy ha az Engedményes a követelés bármely vételárresztletének a megfizetésével 15 napot meghaladó késedelembe esik és felszólítás után 8 napos póthatáridő mellett sem orvosolja, akkor a teljes még meg nem fizetett vételárresztlet egy összegben esedékessé válik. Amennyiben az egy összegben esedékessé vált tartozás sem került megfizetésre további 15 napon belül az Engedményező elállhat a jelen szerződéstől, melynél fogva a szerződés megszűnik, és a követelés a biztosítékaival együtt teljes egészében visszaszáll az Engedményezőre.”

Terheli ugyanakkor a kapott 160.000.000,- Ft vételárrész visszafizetésének kötelezettsége. (35.000.000,- Ft foglalót nem kell visszafizetnie, hiszen az elállásra RB szerződésszegése miatt került sor.)

41. **A REK-től való követelésvásárlással és az elállással, valamint a biztosítékok visszaszármaztatásával helyreáll az eredeti „BFÖ EUR-Hitel” Követelés eredeti, 2013. április 25.-i állapota.**
42. **Tekintettel a folyó felszámolásokra, különösen RN ú. n. stratégiai felszámolására, továbbá a CSEM során alapított ingatlan jelzálogjogokra, a visszaengedményezett Követelés már nem bizonytalan.** Nem követelés-bizonytalansági tényező, hogy ma még nem tudható, hogy a Követelést jelentő összeg milyen mértékben költhető el a Rác Fürdő és a Termálszálló felszámolásból történő kivásárlására, elkölthető-e e célra egyáltalán.
43. **MFB is köteles a BFÖ-től kapott szolgáltatást visszaadni. Ez 2.219.658.356,-Ft²³ (Kettőmilliárd-kettőszáztizenkilencmillió-hatszázötvennyolcezer-háromszázötvenhat).** MFB vállalja, hogy a vételáron felül megfizeti a 2013. május 15.-én BFÖ által fizetett 2.219.658.356,- Ft 2017. február 15.-ig számított 892.341.644,- Ft kamatát²⁴ is (a továbbiakban: **Kamat**). A vételár és a Kamat számított együttes összege **3.112.000.000,- Ft** (a továbbiakban: **Elszámolási Ellenérték**). Az Elszámolási Ellenérték az MFB-t képviselő Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda (a továbbiakban: **Letéteményes**) letéti számlájára kerül, és onnan a **Letéteményes BFÖ javára attól számított 5 banki napon belül fizeti ki minden egyéb feltétel bevétele nélkül, amikor BFÖ átadta a Letéteményesnek azokat az okiratokat, melyek igazolják, hogy a Követelés valamennyi biztosítékának jogosultja a közhiteles nyilvántartásokban a MFB vagy az a személy, aki a Rác Projekt befejezésére jogosult és köteles, és szerződés, de legalább előszerződés jött létre arról, hogy a Rác Fürdő hévízellátása biztosított.** A követelés tulajdonjoga akkor száll vissza MFB-re, ha az Elszámolási Ellenértéket a Letéteményes számláján jóváírták, és erre tekintettel Letéteményes a Visszaengedményezési Nyilatkozatot kiadta MFB-nek.
44. **MFB 500.000.000,- forint teljesítési kötbérkötelezettséget vállal arra, ha**
 - a) **a Követelést nem úgy ruházza át, hogy a 8 hónapos megnyitási kötelezettség az általa kötött szerződésnek tartalmát is képezi;**
 - b) **nem köt ki 500.000.000,- Ft kötbérkötelezettséget arra az esetre, ha a Követelést tőle megszerző személy neki felróható okból nem tesz ajánlatot a Rác Fürdő felszámoló általi értékesítése során, vagy érvénytelen ajánlatot tesz, avagy a Rác Fürdő és Termálszálló tulajdonjogának megszerzését követően a Rác Fürdő nem nyílik meg a 8 hónapon belül.**
45. **Annak érdekében, hogy MFB olyan helyzetbe kerüljön vagy hozza a Rác Projektet befejező személyt, hogy a Rác Fürdő a fürdővendégek számára a fenti határidőn belül megnyitható legyen, meg kell szereznie a hévízhasználat jogát.** E jog jelenleg RN-t illeti meg a 2013 szeptember 6.-án a BGYH-val 30 évre megkötött, rendes felmondással megszüntethetetlen Hévízszolgáltatási Szerződés alapján. A földhasználat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog. Ez a mindenkori ingatlantulajdonost illeti meg, tehát önmagában az, ha az új tulajdonos és a földtulajdonos BGYH

²³ 7.603.132,- EUR vételár 2013. május 15.-i forintértéke.

²⁴ évi 9,999%

között vita alakul ki a földhasználati díjban, a Rác Projekt befejezését és a Rác Fürdő megnyitását nem akadályozza. A földhasználati díjról – megegyezés hiányában és erre irányuló kereset esetén – a bíróság a kereset benyújtására visszamenő hatállyal határoz. A megegyezés illetve a bírósági határozat szerinti időpontig az új tulajdonosra az RN-el fennálló szerződés hatályos²⁵.

46. Ha MFB-t vagy azt a személyt, aki a felszámolás során a Rác Fürdő 9300/10000 tulajdoni hányadán tulajdonjogot szerez, megilleti majd a **tulajdonostársnak járó törvényes elővásárlási jog** REK tulajdoni hányadára. A Megállapodásban REK lemond arról a jogáról, hogy a 700/10000-ed tulajdoni hányad tulajdonjogi státuszán változtat mindaddig, amíg a felszámoló eladja a 9300/10000-ed tulajdoni hányadot. Ez alól kivétel, ha REK BFÖ-re ruházza a 700/10000-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát. BFÖ a Megállapodásban kötelezettséget vállal arra, hogy eléri, hogy a törvényes elővásárlási jogok gyakorlásával REK és BGYH ne akadályozza azt, hogy MFB vagy az általa kijelölt személy a Rác Fürdőn és a Termálszállón a felszámolásban tulajdonjogot szerezzen.

III.

Szükséges határozatok és intézkedések

Határozatok

47. Közgyűlési határozat arról, hogy REK 2.360.000.000,- Ft vételárért engedményezi a tulajdonát képező, az RN-el szemben fennálló 23.247.871,66 EUR 2013. május 15.-től 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított késedelmi kamat követelését BFÖ-re. A vételár kifizetésére azt követően kerül sor, hogy MFB teljesíti a BFÖ-vel szembeni, a Felbontási Megállapodásból eredő Elszámolási Ellenértéket, azaz 3.112.000.000,- Ft-ot.²⁶
48. Határozat arról, hogy a Közgyűlés jóváhagyja, hogy BFÖ a vételár meg nem fizetése miatt eláll a 2013. augusztus 27. napján RB-vel kötött engedményezési szerződéstől, mellyel 3.855.522,98 EUR követelést engedményezett RB-re.
49. Határozat az egykor átvett 160.000.000,- Ft vételárrész visszafizetéséről úgy, hogy BFÖ azt RB felszámolójához utalja.
50. Határozat a 2013. április 27.-én az MFB-vel létrejött Engedményezési Szerződés felbontásáról, és ennek jogkövetkezményeként, a 2013. május 15.-én önkormányzati tulajdonba került 26.228.777,64 EUR Követelés visszaengedményezéséről, továbbá arról, hogy a Követelést biztosító zálogjogok jogosultjaként MFB vagy az általa kijelölt személy a 3.112.000.000,- Ft Elszámolási Ellenértéknek ügyvédi letéti számlán történő jóváírását követően bejegyezhető.

²⁵ Ptk. 5:19.§ (1) bek.: „Ha a földtulajdonos és az épület tulajdonosa az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogaikat és kötelezettségeiket szerződésben szabályozzák, e szerződés harmadik személlyel szemben akkor hatályos, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték.”

²⁶ REK minden más, a Rác Projekt kapcsán megszerzett követelését is engedményezi BFÖ-re. Ezek a következők: 849.410,- Ft és késedelmi kamatai („Eljárási díjak”), 94.219.646,- és késedelmi kamatai („Közmű-hitel”), 31.621.179, - és késedelmi kamatai („Time-Line Követelés”), 3.800.000,- Ft és késedelmi kamatai.

Szerződések, nyilatkozatok

51. REK-BFÖ szerződés megkötése 23.247.871,66 EUR és ennek 2013. május 15.-től 2014. március 14.-ig a korábbi Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése, azt követően a hatályos Ptk. 6:155.§ (1)-(2) bekezdése szerint a kifizetéséig számított késedelmi kamatáról, valamint egyéb, REK tulajdonában lévő, egykor BFÖ által rá ruházott követelések²⁷, mint egységes Követelés engedményezéséről.
52. RN felszámolójának, az MFB-nek és a kezeseknek az értesítése arról, hogy REK-BFÖ engedményezési szerződése miatt a felszámolásban REK helyébe hitelezőként BFÖ lép.
53. Bejelentés a felszámolónál és az MKB Bank Zrt-nél arról, hogy BFÖ visszaengedményezte a Követelést MFB-re, a Követelés biztosítékai átszálltak MFB-re, és a Követelés tulajdonjogát MFB megszerezte.

IV.

Felszámolás a felbontás után

54. BFÖ a Felbontási Szerződés megkötése után a felszámolásban a REK által rá engedményezett, a 29. pontban felsorolt egyéb követelések okán vesz részt mindaddig, amíg a Követelés tulajdonjogát MFB nem szerzi meg, és e tényről BFÖ nem jelenti be a felszámolónál. REK a Felbontási Szerződés létrejöttének a felszámolóhoz történő bejelentését követően a felszámolásban nem vesz részt, mert helyébe BFÖ lép. REK Rác Fürdőn fennálló 700/10000 arányú tulajdonjogát sem a felszámolás sem az engedményezés, illetve visszaengedményezés valamint az ingatlanbiztosítékok átszállása nem érinti.

V.

Összefoglalás

- a) Az Önkormányzat 23.247.871,66 EUR követelés MFB-től való megvásárlásával, RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft. valamint a RÁC NOSZTALGIA Beruházó és Szolgáltató Kft. tartozásainak a csődegyezség általi átutemezésével és fizetési kedvezményekkel lehetőséget akart teremteni e cégek fizetési képtelenségének megszüntetésére, miáltal arra is, hogy e társaságok a pénzeszközeiket a Rác Projekt befejezésére, azaz a Rác Fürdő és Termálszálló mihamarabbi megnyitására összpontosíthassák.
- b) A Rác Fürdő és Termálszálló befektető általi megnyitása, ami a 2002-es, utóbb többször módosított szerződés és a csődegyezség alapvető célja volt, megghiúsult az által, hogy sem a RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft. valamint a RÁC NOSZTALGIA Beruházó és Szolgáltató Kft. nem vált fizető- és teljesítőképessé a csődegyezség révén. A csődegyezségben vállalt kötelezettségeik egyikét sem volt képes teljesíteni, nem nyitotta meg a Rác Fürdőt és Termálszállót, és annak fenntartását sem volt képes biztosítani.

²⁷ Egyéb engedményezett követelések: 849.410,- Ft és késedelmi kamatai („Eljárási díjak”), 94.219.646,- és késedelmi kamatai („Közmű-hitel”), 31.621.179,- és késedelmi kamatai („Time-Line Követelés”), 3.800.000,- Ft és késedelmi kamatai.

- c) MFB az Engedményezési Szerződés felbontása, miáltal a Rác Projekt mihamarabbi befejezésének elősegítése érdekében megkereste az Önkormányzatot. Vállalta, hogy a Követelés visszaengedményezése fejében visszafizeti a 26.228.777,64 EUR Követelés egykori 2.219.658.356,- Ft vételárát, és 892.341.644,- Ft kamatot is fizet (a két tétel együtt 3.112.000.000,- Ft). Vállalta, hogy a Követelést úgy hasznosítja és olyan biztosítéki rendszert alkalmaz, hogy ez által a Követelés megszerzője kötelezettséget vállal a Rác Projekt befejezésére, és a Rác Fürdő megnyitására.
- d) A c) pont megvalósítása érdekében
- BFÖ-nek vissza kell szereznie a REK-be apportált 23.247.871,66 EUR követelését, valamint a RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft. 'f.a.' -tól azt a 3.855.552,98 EUR követelést, amit 2013. augusztus 27.-én e társaságra engedményezett;
 - szükséges az MFB-vel 2013. április 25.-án kötött Engedményezési Szerződés felbontása, és az ennek alapján nyújtott szolgáltatások visszaszolgáltatása, így a 26.228.777,64 EUR Követelés visszaengedményezése az MFB-re, e Követelés biztosítékainak át- illetve visszajegyeztetése MFB-re, MFB részéről pedig 2.219.658.356,- Ft egykor BFÖ által kifizetett vételár, és az MFB által vállalt 892.341.644,- Ft kamat meg- illetve visszafizetése.

VI.

Összefoglaló ügyvédi vélemény

- e) A 22/2012.(III.14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: R.) 46/A.§ (1) bekezdése szerint „*E rendelet hatásköri szabályaitól eltérően a Rác Fürdő és Hotel beruházás ... megvalósulásával összefüggő valamennyi ügyben, értékhátártól függetlenül a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető jogok gyakorlására.*” BFÖ és a MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 2013. április 25.-én kötött ú. n. Engedményezési Szerződésének a felbontása nem tartozik a „Rác Fürdő és Hotel beruházás” megvalósulása körébe. Ezt igazolja, hogy 2013-ban az Engedményezési Szerződés előkészítését és megkötését, valamint a RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft. valamint a RÁC NOSZTALGIA Beruházó és Szolgáltató Kft. elleni felszámolási eljárás kezdeményezését is a Fővárosi Közgyűlés határozta el²⁸ Az R. kivételes hatásköri szabálya tehát nem alkalmazható az MFB-vel köthető felbontási ügyletre, és mindazokra az ügyletekre, melyek ennek megvalósításához szükségesek. A felbontásról, valamint az ezekkel összefüggő feladatokról szóló döntés a Fővárosi Közgyűlés hatásköre.
- f) Az Engedményezési Szerződés felbontása és az ennek megvalósítása érdekében szükséges jogügyletek jogszerűen megvalósíthatók. Az Engedményezési Szerződés felbontása a szerződéses szabadság okán nem ütközik jogszabályi tilalomba. A felbontással a Követelés visszaengedményezésére kerül sor, és ez azzal jár, hogy a Követelés zálogjogi biztosítékai átszállnak a Követelés új jogosultjára. Az átszállás nyilvántartásba vétele érdekében

²⁸ 436/2013.(III.27)Főv.Kgy.h.;960/2015.(06.23.)Főv.Kgy.h.;961/2015.(06.23.)Főv.Kgy.h.;962/2015.(06.23.)Főv.Kgy.h.; 963/2015.(06.23.) Főv.Kgy.h.).

szükséges az új jogosult bejegyeztetése a Magyar Országos Közjegyzői Kamara zálogjogi nyilvántartásába, és az ingatlan jelzálogjogok okán az ingatlan-nyilvántartásba. A visszaengedményezésről a felek a Felbontási Megállapodáson kívül, annak végrehajtásaképpen, ú. n. Visszaengedményezési Nyilatkozatot írnak alá. Ezt a nyilatkozatot és az Elszámolási Ellenértéket a felek egyidejűleg letétbe helyezik az MFB jogi képviselőjénél, a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Irodánál²⁹. A letétbehelyezésre azt követően kerül sor, hogy

- a 2013. április 27.-én MFB által BFÖ-re, és általa utóbb REK-re és RÁC Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft.-re engedményezett követeléseket BFÖ visszaszerezte,
- a zálogjogi és ingatlan-nyilvántartásba is BFÖ-t jegyzik vissza a bejegyzett zálogjogok jogosultjaként és ennek eredményeként
- a felszámoló a REK jogutódaként BFÖ-t ismerte el a Követelés tulajdonosának, miáltal elsőbbségi hitelezőnek.

Ezt követően BFÖ és MFB közös megbízásából eljáró közjegyző hajtja végre azt a műveletsort, melynek révén BFÖ jogutódaként az MFB-t jegyzik be a zálogjogi és az ingatlan-nyilvántartásba a Követelés jogosultjaként, továbbá a felszámoló visszaigazolta, hogy BFÖ helyett a felszámolásban MFB-t vagy azt a személyt tekinti elsőbbségi hitelezőnek, akire MFB a Követelést átruházta.

A felek a Felbontási Megállapodástól mindaddig kárfelelősség nélkül *elállhatnak*, amíg az Elszámolási Ellenérték letétbe helyezésére nem kerül sor. Elállás esetén BFÖ úgy folytatja részvételét a felszámolásban elsőbbségi hitelezőként, mintha a Felbontási Megállapodás létre sem jött volna.

A kölcsönös teljesítések egyidejűsége, az ügyvédi teljesítési letét és a letétbe helyezésig alkalmazható elállási jog annak a biztosítéka, hogy BFÖ megtartja elsőbbségi hitelező pozícióját a felszámolásban akkor, ha MFB bármely okból nem teljesíti az Elszámolási Ellenérték letétbe helyezésére irányuló kötelezettségét.

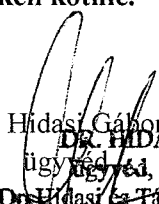
Az 500.000.000,- Ft teljesítési kötbér erős szankciója annak, hogy ha MFB nem kötelezi a Követelést tőle megszerző személyt arra, hogy attól a naptól kezdődő 8 hónapon belül, hogy e személy a Rác Fürdő és Termálszálló tulajdonjogát megszerezte, a Rác Fürdőt nyissa meg. E kötbér szankcionálja azt az esetet is, ha az MFB vagy az a személy, aki megszerzi a Követelés tulajdonjogát, a felszámlás során nem tesz vételi ajánlatot a Rác Fürdőre és Termálszállóra, vagy ajánlata érvénytelennek bizonyul.

A Felbontási Megállapodás annak a 2002 óta követett célnak az elérését szolgálja, hogy egy piaci befektető, saját költségére és kockázatára az adott jogi körülmények közötti lehető legrövidebb időn belül megnyissa a Rác Fürdőt, és gondoskodik annak üzemeltetéséről.

²⁹ A Visszaengedményezési Nyilatkozat szövegmintája a Felbontási Megállapodás melléklete.

A megnyitáshoz szükséges hévízet egyedül Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (BGYH), képes szolgáltatni, ezért annak a személynek, aki a megnyitásra lesz köteles, erre irányuló szerződést (a felszámolásra tekintettel egyelőre csak előszerződést) kell kötnie.

Budapest, 2017. február 17.


dr. Hidasi Gábor
DR. HIDASI GÁBOR
ügyvéd, irodavezető
Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda
H-1124 Budapest, Németvölgyi út 62.
Tel: (+361) 269-3575 Fax: (+361) 269-3581
Mobil: +36209824225
Internet: www.hidasi.hu, e-Mail: info@hidasi.hu