

13/418/26/2008.

Budapest, ..... 2008. AUG 28 .....

**Kőbánya-Gergely Utca  
Ingatlanfejlesztő Kft.**

**Tárgy: Javaslat a Budapest Kőbányai Önkormányzat és a  
Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft.  
között a Bp. X., Maglódi út, 42518/41 hrsz-ú  
ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés közös  
megegyezővel történő felbontására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint az bizonyára Önök előtt is ismeretes, 2005. áprilisában döntött úgy a Képviselő-testület, hogy a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. élére új ügyvezetőt nevez ki. Ezek után megkezdődött az átvételi eljárás, amit azonban megghiúsított az a tény, hogy az előző ügyvezető semmilyen formában nem volt hajlandó együttműködni. Ebből kifolyólag számos hátrány érte a társaságot. Folyamatosan kerültek elő olyan szerződések, melyek igen hátrányos helyzetbe hozták a Kft-t. Ezek közül az egyik a Balogh és Balogh Kft-vel kötött területbérleti szerződés volt. Ennek értelmében a Sibrik M. u. – Harmat u. – Gergely u. – Noszlopy u. által határolt volt bányaterületen egy 2,5 ha területet adott bérbe betonzúzalék darálása és tárolása céljából. Erről a tényről többször is tájékoztattuk a tulajdonost, hiszen az önkormányzatnak teljesen más céljai vannak a területtel. Ezek után kidolgoztunk egy megoldási javaslatot, mellyel a tulajdonos illetékes bizottságai is egyetértettek. Ennek megfelelően a Kft. bérleti szerződést kötött az önkormányzattal az Akna utcai bányaterületen lévő önkormányzati tulajdonú területre. Társaságunk tájékoztatta az önkormányzatot, hogy milyen célból kívánja a területet bérbe adni, amihez az önkormányzat hozzájárult. Sajnálatos módon azonban a bérlő részére a telephely engedély megadását az illetékes iroda folyamatosan megtagadta. Ebből kifolyólag a bérlő – mivel a területet nem tudta hasznosítani – nem fizetett bérleti díjat a Kft. részére. A helyzet megoldása érdekében lépéseket tettünk arra, hogy a területen ideiglenes jelleggel más társaságok deponálást végezzenek. Ennek során meglepődve tapasztaltuk, hogy a bérbeadó önkormányzat mint eljáró hatóság olyan határozatot hozott, hogy a területen a deponálást azonnali hatállyal szüntessük meg, különben bírságot kell fizetni. Ennek állítólagos oka volt, hogy a területen szintén tulajdont birtokló társaság tett feljelentést. Ez igen meglepő fordulat volt, hiszen a terület bérbeadásakor a bérbeadó pontosan tisztában volt azzal, hogy a társaság a területet ideiglenes deponálásra szeretné hasznosítani. Ezzel azonban gyakorlatilag pont azt a tevékenységet tiltotta meg mint hatóság, amire a területet tulajdonképpen bérbe adta. Ez furcsa helyzetet teremtett, hiszen hangsúlyozni szeretném bérbeadó önkormányzat tisztában volt azzal – amikor a területet bérbe adta és a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft-nek és hozzájárulását megadta –, hogy a terület ilyen céllal kerül továbbhasznosításra. Társaságunk a továbbhasznosításból befolyó bevételből tudná csak kifizetni az önkormányzat felé a bérleti díjat. Ebből látható, hogy a tulajdonos által bérbe adott területet társaságunk nem tudja hasznosítani, így nincs bevétele, viszont a tulajdonos a bérleti díjat követeli.

A szerződések között fellelhető volt egy megbízási szerződés, mely az alábbiakra vonatkozott:

A Kőbányai Önkormányzat és a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. között szerződés jött létre, melynek célja a Képviselő-testület 1221/2002. (IX.17) határozatának megfelelően a Noszlopy u. 41-43. sz. alatti lakóépületek biogáz mentesítésére telepített rendszer üzemeltetése. A feladat elvégzéséért a társaságot díjazás illeti meg, melynek mértéke a szerződés 3. pontjában foglaltak szerint 2002. évre 844.107. Ft + Áfa/hó. A szerződés 3.3 pontja kimondja, hogy melyek azok a díjtételek, melyeknek a költségeit a vállalkozási díj nem tartalmazza. Ezeket a társaság jogosult igazoltan benyújtani az Önkormányzat részére. A szerződés 3.5 pontja rendelkezik arról, hogy a 2003-as évtől kezdődően minden év január 1-től a szerződéses díj az előző évre hivatalosan közzétett infláció mértékével növekszik.

Sajnálatos módon azonban a társaság által elvégzett tevékenység ellenértékére vonatkozó megbízási díj összege az elmúlt években nem került be az önkormányzat költségvetésébe. Ennek következtében - mivel nem volt forrása - a megbízási díj nem került kifizetésre annak ellenére, hogy a feladat ellátása megtörtént. A megbízási díj elmaradása által érintett időszakokra vonatkozó és fennálló tartozás összegét évenkénti bontásban a mellékelt táblázat tartalmazza. A nyomon követhetőség érdekében a táblázat két részből tevődik össze. Az első részben azon időszakokra vonatkozó díjak és kalkulációjuk szerepelnek, melyek az elszámolásban nem érintettek. A vastagabban szedett a 2005. január 1 – 2008. augusztus 31-ig terjedő időszak elszámolási részét tartalmazza. Ebből megállapítható, hogy az Önkormányzat által meg nem fizetett megbízási díj összege 56.425.067.-Ft.

A leírtakra való tekintettel javasoljuk, hogy az egymással szemben fennálló követeléseket egyeztessük, és egymással szemben kerüljön sor a kompenzációra. Az így kialakult csökkentett követelést pedig az Önkormányzat átutalja a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. OTP Banknál vezetett 11710002-20190598 sz. bankszámlájára. A kompenzációról megállapodás születne, mely rendezné a jelenleg fennálló anomáliákat.

#### **Határozati javaslat:**

**A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft-vel kötött bérleti szerződést felbontja, egyben felkéri a polgármestert, tegye meg a szükséges intézkedéseket arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződés alapján fennálló önkormányzati követelés kerüljön összevezetésre a társaságnak – a fáklya üzemeltetési szerződés értelmében – járó megbízási díj összegével, továbbá hogy a kompenzációról megállapodás jöjjön létre.**

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Verbai Lajos polgármester  
**Végrehajtásért felelős:** Fecske Károly ügyvezető  
Bajtek Mihályné főosztályvezető

Budapest, 2008. augusztus 11.

Fecske Károly s.k.  
ügyvezető

Törvényességi szempontból látta:

dr. Neszteli István  
jegyző

*Szerződés alatt, a márnál  
nem pontosan,  
2008.08.15. Hely!*

Fáklya és gáztelep üzemeltetés és őrzés megbízási szerz. szerinti díjak a 2005 január 1 és 2008 augusztus 31. közötti időszakra vonatkozóan

Megnevezés	inflációs ráta %ban	infl szorzó	fizetendő díj/hó	ÁFA	Összesen	éves díj nettó	éves díj bruttó
2002			844 107				
2003	4,70%	1,047	883 780	220 945	1 104 725	10 605 360	13 256 700
2004	6,80%	1,068	943 877	235 969	1 179 846	11 326 525	14 158 156

### Elszámolásban érintett időszak

<b>2005</b>	<b>3,60%</b>	<b>1,036</b>	<b>977 857</b>	<b>244 464</b>	<b>1 222 321</b>	<b>11 734 280</b>	<b>14 667 850</b>
<b>2006</b>	<b>3,90%</b>	<b>1,039</b>	<b>1 015 993</b>	<b>203 199</b>	<b>1 219 192</b>	<b>12 191 917</b>	<b>14 630 300</b>
<b>2007</b>	<b>7,80%</b>	<b>1,078</b>	<b>1 095 241</b>	<b>219 048</b>	<b>1 314 289</b>	<b>13 142 886</b>	<b>15 771 463</b>
<b>2008</b>	<b>8,00%</b>	<b>1,080</b>	<b>1 182 860</b>	<b>236 572</b>	<b>1 419 432</b>	<b>9 462 878</b>	<b>11 355 454</b>

Összesen:

<b>Elszámolásban érintett időszak összesen:</b>			<b>4 271 950</b>	<b>903 283</b>	<b>5 175 233</b>	<b>46 531 961</b>	<b>56 425 067</b>
---	--	--	------------------	----------------	------------------	-------------------	-------------------