



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/2

**Előterjesztő:** Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. április 16.

..... sz. napirend

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII., Orczy út 3-5. szám alatti ingatlan vételárhátralékának részletfizetéssel történő rendezésére

A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Képviselő-testület 413/2010. (X. 20.) számú határozata alapján lefolytatott kétfordulós, nyilvános pályázat nyerteseként, a Képviselő-testület 500/2010. (XII. 15.) számú határozata alapján 2011. január 20. napján kelt adásvételi szerződéssel az „Avicenna Residence” Ingatlanforgalmazó Kft. megvásárolta a Budapest VIII., Diószegi S. u. 52. szám alatti, 36029/1 hrsz-ú, 1068 m<sup>2</sup> alapterületű, a Budapest VIII., Orczy út 5. szám alatti, 36029/2 hrsz-ú, 1063 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII., Orczy út 3. szám alatti, 36029/3 hrsz-ú, 1511 m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanokon elhelyezkedő, 2681 m<sup>2</sup> összes alapterületű iskolaépületet. A vevő a vételárat részletekben volt köteles megfizetni. Az ingatlan tulajdoni lapjára az Önkormányzat javára 489.250.000,- Ft és járulékai erejéig jelzálog, elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve.

Az ingatlanok a vevő által összevonásra kerültek, jelenlegi cím Budapest VIII., Orczy út 3-5., hrsz.: 36029/3.

A vevő neve változás miatt Avicenna InternationalCollege Szolgáltató Kft-re változott.

BEJEGYZETT

2015 APR 08. 20<sup>02</sup> 69

Vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 25.750.000,- Ft vételárrészt fizetett meg az 515.000.000,- Ft vételárból, a fennmaradó 489.250.000,- Ft-ot 4 év alatt, 5,75 %-os kamattal növelten volt köteles megfizetni az alábbiak szerint:

2011. 02. 01. és 2012. 01. 31. között 51.450.000,- Ft-ot és 28.131.786,- Ft kamatot, összesen	79.581.786,- Ft-ot,
2012. 02. 01 és 2013. 01. 31. között 77.200.000,- Ft-ot és 25.173.500,- Ft kamatot, összesen	102.373.500,- Ft-ot,
2013. 02. 01 és 2014. 01. 31. között 77.200.000,- Ft-ot és 20.734.496,- Ft kamatot, összesen	97.934.496,- Ft-ot,
2014. 02. 01 és 2015. 01. 31. között 283.400.000,- Ft-ot és 16.295.500,- Ft kamatot, összesen	299.695.500,- Ft-ot.

A részletek teljesítési kötelezettsége évente állt fenn, minden év január 31. napjáig.

Az adásvételi szerződés szerint, amennyiben a Vevő az évfordulót követően 30 napos késedelembe esik, úgy felek 15 napon belül egyeztető tárgyalást tartanak a tartozás rendezése érdekében.

Vevő 2014. január 31. napjáig esedékes részleteket maradéktalanul megfizette, a 2015. január 31. napjáig esedékes részlettel késedelembe esett, ezért egyeztetés megtartására került sor. Az egyeztetésen elhangzottakra az Avicenna InternationalCollege Kft. a mellékelt tájékoztatót küldte a Kisfalvi Kft. részére, amelyben részletesen kifejti a társaság jelenlegi és jövőbeni helyzetét, várható működését. A levélben található ajánlat pontosítását kértük. Az Avicenna InternationalCollege Kft. a hátralék rendezésére részlelfizetés engedélyezését kéri az alábbiak szerint:

2015. március 5. napján megfizetett 30.000.000,- Ft-ot,

2015. október 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2016. január 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2016. április 30-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2016. július 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2016. október 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2017. január 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2017. április 30-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2017. július 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2017. október 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2018. január 31-ig 24.517.773,- Ft + kamata,

2018. március 5-ig 24.517.773,- Ft + kamata.

A részlelfizetés engedélyezésének nincs akadálya, mivel arra nem a szerződés módosításával kerül sor, hanem új megállapodás keretében, a hátralék rendezése érdekében.

Az Önkormányzat az adásvételi szerződés alapján gyakorolhatja az elállási jogát, de ezt nem javasoljuk az Önkormányzat részére, tekintettel arra, hogy az elmúlt évek alatt az Avicenna InternationalCollege Kft. megfizette az ingatlan vételárának 45 %-át, azaz 205.850.000,- Ft tőkét és 74.039.782,- Ft kamatot, továbbá az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végzett.

Az Avicenna InternationalCollege Kft. 2015. március 31. napjáig fennálló tartozása 272.017.524,- Ft tőke 2.345.987,- Ft késedelmi kamat, összesen: 274.363.511,- Ft.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá a 274.363.511,- Ft fennmaradó vételár 3 év alatt az adásvételi szerződésben foglalt 5,75 %-os kamattal terhelt, három havonta egyenlő összegű részletekben történő rendezéséhez, azzal, hogy amennyiben az adós két egymást követő részlet megfizetésével 30 napos késedelembe esik, úgy a teljes tartozás egyösszegben válik esedékessé. Az első elmaradt részlet 15 napos késedelme után felek legyenek kötelesek egymással egyeztetni a hátralék rendezéséről.

Javasoljuk továbbá annak kikötését, hogy adós a részletfizetési megállapodást közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal köteles kiegészíteni a részletfizetési megállapodás aláírását követő 5 napon belül. A megállapodás hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat egy eredeti példányának Önkormányzat részére történő átadása.

Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a hátralék részletekben történő rendezéséhez, két lehetősége van a hátralék behajtására.

Első esetben él az adásvételi szerződés szerinti elállási jogával. Ez esetben az eredeti állapot helyreállításának van helye, amely szerint a felek elszámolnak egymással, az Avicenna International College Kft-t használati díj fizetési kötelezettség terheli, az Önkormányzat pedig köteles megfizetni minden az ingatlanon végrehajtott értéknövelő beruházás költségét. Ez esetben az ingatlan tulajdonjoga visszaszáll az Önkormányzatra. Az ügylettel kapcsolatban az Önkormányzatnak földhivatali eljárási díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

Második esetben az Önkormányzatnak végrehajtási vagy felszámolási eljárás megindítására van lehetősége. Mindkét esetben hosszadalmas folyamatról van szó, amely alatt az adós rendezheti ugyan a tartozását, de a tartozás békés úton történő rendezését akadályozza a társaság ellen folyamatban lévő eljárás, mivel a társaság a fennálló szerződéseit elvesztheti, és a hátralék rendezésére az ingatlan értékesítése nyújthat fedezetet. Az ingatlan értékesítése mind időtartamban, mind összegben hátrányt okozhat az Önkormányzatnak.

## **II. A betérjesztés indoka**

A részletfizetéssel kapcsolatos döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása:**

A részletfizetési megállapodás megkötése a 2015. évi költségvetést nem érinti, a teljes megtérülés 3 év alatt várható.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, 16. § c.) pontja értelmében a Képviselő-testület a hatáskör gyakorlója, az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkkel való rendelkezés, az engedményezés, a követelés állomány átruházás, a tartozás átvállalás, a szerződéses jogutódlás jóváhagyásával kapcsolatos döntések esetén, ha az érték a 100 millió forintot meghaladja.

A Felek jogviszonyára irányadó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 376. § (1) bekezdése értelmében: „A felek megállapodhatnak, hogy a vevő a vételárat meghatározott időpontokban, több részletben fizeti meg, és a dolgot a vételár teljes kiegyenlítése előtt neki átadják (részletvétel).

(2) Az eladó írásban kikötheti az elállás, illetőleg a részletfizetési kedvezmény megvonásának jogát arra az esetre, ha a vevő a részletet az esedékességkor nem fizeti meg. Ezzel a jogával az eladó a részlet megfizetésének első ízben való elmulasztása esetében csak akkor élhet, ha a vevőt erről előzőleg értesítette, és neki a teljesítésre megfelelő időt engedett.

(3) Ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles használati díjat fizetni, továbbá meg kell térítenie azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.”

Fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület az előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## **Határozati javaslat**

.....év (..hó..nap) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul ahhoz, hogy az Avicenna International College Kft. a Budapest VIII., Orczy út 3-5. szám alatti, 36029/3 hrsz-ú ingatlanra kötött adásvételi szerződése alapján fennálló (a

határozathozatal időpontjában 272.017.524,- Ft tőke, és 2.345.987,- Ft késedelmi kamat, összesen: 274.363.511,- Ft összegű) vételárhátralékát részletekben teljesítse az alábbiak szerint:

- a.) a részletfizetés időtartama: 3 év,
- b.) a kamat mértéke: az adásvételi szerződésben foglalt 5,75 %-os kamat,
- c.) a részletfizetés ütemezése: három havonta, minden esedékes utolsó napjáig, első részlet esedékessége 2015. október 31.
- d.) a kamat és a havi törlesztő részletek mértéke a futamidő alatt változatlan,
- e.) adós a részletfizetési megállapodást köteles a megállapodás aláírását követő 5 napon belül saját költségére közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíteni. A részletfizetési megállapodás hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat Önkormányzat részére történő átadása.
- f.) a részletfizetési megállapodás megkötésének a legvégső időpontja: 2015. május 31.
- g.) amennyiben az adós a két egymást követő részlet megfizetésével 30 napos késedelembe esik, úgy a teljes tartozás egyösszegben válik esedékessé. Az első elmaradt részlet 15 napos késedelme után felek kötelesek egymással a hátralék rendezéséről egyeztetni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a megállapodás aláírását követően 3 év.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t az 1.) pontban foglalt tartalmi elemeket magában foglaló megállapodás megkötésére, a közjegyzői okirat átvételére és megőrzésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2015. április 3.

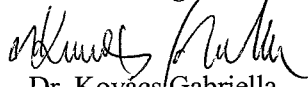
  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

**jegyző**

nevében és megbízásából:

  
Dr. Kovács Gabriella  
aljegyző

2015 APR 03.

Melléklet: Kérelem



# Avicenna International College

## Hungarian - English Bilingual High School

Registration No: 595 Accreditation No: OM-201799



Kisfalu Kft.  
Kovács Ottó  
Igazgató

KISFALU KFT. Iktató	
Szám: KISFA- 2202/2015	
Érk.: 2015. FEBR 12	

KISFALU KFT.		
Ikt. dátum:	2015 FEBR 12	HI:
Iktatószám:	LHE-15215/2015	
Ugyintéző:		
Melléklet:	lap	E:

Tisztelt Igazgató Úr!

A 2011. január 20.-án létrejött adás-vételi szerződés alapján – mely létrejött az Avicenna International College Kft (továbbiakban: Avicenna), mint vevő, és a Kisfalu Kft. (VIII. kerületi Önkormányzat képviselőjében) mint eladó között – a vételár utolsó részlete (299.695.500 Forint) 2015 januárjában lett volna esedékes. Sajnálatos módon az utóbbi egy évben bekövetkezett, tőlünk független gazdasági nehézségek miatt nem volt arra lehetőség, hogy az utolsó részletet is rendezze az Avicenna 2015 január hónapban, mint ahogy a korábbi részletek esetében időben megtette.

Véleményünk szerint a jelenlegi nehéz gazdasági helyzet csak átmeneti, és pozitív rálátásunk van a jövőt illetően. Kérjük a tisztelt Önkormányzat és a Kisfalu Kft. támogatását abban, hogy ezt az átmeneti nehéz időszakot átlépjük, és a kerületünkben továbbra is megvalósítsuk terveinket Irán és Magyarország kereskedelmi és kulturális kapcsolatainak fejlesztésében, a Magyar Kormány Keleti nyitás programjával összhangban.

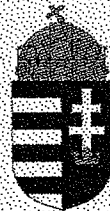
Az Avicenna tevékenységét Magyarországon nagyjából 20 évvel ezelőtt kezdte meg, fő tevékenységünk magyarországi egyetemekre külföldi hallgatók toborzása. A toborzás mellett egy éves előkészítő program keretében felkészítjük hallgatóinkat a magyar egyetemekre. A felkészítés magába foglalja, hogy megteremtünk minden feltételt (lakhatás, tartózkodási engedély stb.) a magyar egyetemek angol nyelvű képzéseire való sikeres felvétel elnyeréséhez. Eddigi tevékenységünket 2013-tól kiterjesztettük egy két-tanítási nyelvű gimnázium működtetésével: a külföldi hallgatók gimnáziumi tanulmányaik utolsó néhány évét Magyarországon töltve sokkal könnyebben tudnak beilleszkedni a magyar oktatási rendszerbe. A gimnáziumnak természetesen szintén az Orczy úti épület az otthona. Legfontosabb célország tevékenységi körünkben Irán; csak Iránból eddig mintegy 4000 hallgató érkezett Magyarországra általunk. Ennek, Magyarország szempontjából nézve, a bevételi



# Avicenna International College

## Hungarian - English Bilingual High School

Registration No: 595 Accreditation No: OM-201799



összege figyelemre méltó: hallgatónként évente 4M forint tandíj folyik be, további 4M forint évente a megélhetés költsége, átlagosan 5 évet tölt el Magyarországon egy iráni hallgató, ezeknek kumulatív bevétele 160 milliárd forint. Ezt a hatalmas összeget Magyarországon és részben a kerületben költik el a külföldi hallgatók, munkánk segítéséhez, központunk megtartásához ezért szükség van az Önök segítségére is.

Ezek mellett az Avicenna, a Semmelweis egyetemmel együttműködve, a fiatal, többszörösen hátrányos helyzetű cigány diákok orvosképzési programjában részt vett. Nem csak otthont adtunk a programnak, hanem anyagilag is támogattuk a cigány értelmiség bekerülését az orvosi egyetemre, majd visszatérve közösségükbe a sikeres magyar társadalomba való beilleszkedés elősegítését. Ezt a programot nem csak Magyarországon, hanem egész Európában elismert; Ferenc Pápa is áldását adta tevékenységünkhöz.

Ingtalanirodánknak köszönhetően több tucat ingatlan értékesítése is felsorolható eredményeinkhez. Az ingatlanba való befektetést mindig is támogattuk a hallgatóink, ill. szüleik körében, azonban az elmúlt években a minket is erősen sújtó gazdasági válság (és az utóbbi hónapokban a jelentős kőolajár zuhanás) a Közel-Keleti országokkal való kereskedelmi együttműködést nagymértékben és hirtelenséggel visszaszorította. Például az iraki ápolónő továbbképzéssel kapcsolatban folytatott tárgyalások (mely a Magyar Nemzeti Kereskedőház közreműködésével történik) jelentősen késnek. A 2014-re tervezett tréning program, mely Magyarországon részben az Orczy úti központban jött volna létre és tervek szerint 520 e. USD/turnus bevétellel járt volna, valószínűleg kitolódik 2015-re. További bevételi források 2015-ben a magyar egyetemektől befolyó jutalék (30M Forint), valamint korai felmérések szerint 2015 októberétől közel 300 új hallgató várható az Avicenna előkészítő programokban (1,5M Forint/tandíj). A 2015. évi várható, és a további években várható bevételek alapján biztosítottnak látjuk a hátralévő vételár hátralék és kamatok 3 év alatt történő kifizetését.

Irán kormányának megbízásából 2014-ben létrejött az „Iráni Kereskedelmi Központ” Európában, melynek székhelye Budapest, az Orczy út 3-5. alatt van bejegyezve. Az Iráni Kereskedelmi Központ az Avicennával együttműködve képviseli az Iráni Kereskedelmi Minisztériumot az európai-iráni



**Avicenna International College**  
**Hungarian - English Bilingual High School**

Registration No: 595 Accreditation No: OM-201799



kereskedelmi kapcsolatok fejlesztésében. Eddigi munkáink között szerepel az első hivatalos parlamenti delegáció útjának megszervezése Magyarországról, Latorcai János alelnök úr vezetésével, mely elősegítette a magyar-iráni kereskedelmi bizottság létrehozását. Sikerült továbbá, az Iráni Tanárok Nyugdíj és Befektetési Alapját behozni Magyarországra, amely Iránban a második legnagyobb befektetési csoport. Ez az alap több cégből áll, az egyik egy építőipari cég, amely a mi irányításunk alatt egy társasház építését kezdi meg a VIII. kerületben; ez hozzájárul kerületünk fejlődéséhez. Neves magyar építőipari cégekkel konzorcium létrehozását is elősegítettük, mint például a Market, Fehércsoport, Újbuda. Az első terv tehát egy társasház felépítése a VIII. kerületben, melyben iráni hallgatók és szüleik készsággel vásárolnak ingatlant. A mi tevékenységünk Iránban biztosan egy kiváló példa lesz a kereskedelmi kapcsolatfejlesztésre az Afrikában és Ázsiában létesített magyar kereskedőházak között.

A gazdasági és oktatási tevékenység mellett természetesen kulturális téren is erősíteni kívánjuk a két ország kapcsolatait. Ennek jegyében a közel-jövőben, 2015 szeptemberében megrendezni kívánjuk az első *ARS PERSICA* kiállítást és börzét, a Bálna vásárcentrumban.

Az Orczy út 3-5. számunkra nem csak egy épület, hanem az Irán és Magyarország közt lévő szoros kapcsolat székhelye. A jelenlegi átmeneti kedvezőtlen pénzügyi helyzetre tekintettel, tisztelettel azt kérjük, hogy a közöttünk levő adás-vételi szerződés a korábbi szerződési feltételek mellett további 3 évig legyen meghosszabbítva. Készen állunk, az Önök által kidolgozott megállapodási javaslatot közösen véglegesíteni és elfogadni.

Tisztelettel,

Avicenna International College Kft.  
1089 Bp., Orczy út 3-5.  
Adószám: 13935414-2-42  
K&H 10405004-00013499-00000008

2015.02.09

  
Dr. MirzaHosseini Shahrokh

elnök, tag

  
Dr. MirzaHosseini Arash

ügyvezető



# Avicenna International College

Hungarian - English Bilingual High School

Registration No: 595 Accreditation No: OM-201799



Nováczki Eleonóra  
Divízióvezető  
Kisfalu Kft.

2015 MARE 13.

*Janos*

KISFALU KFT.		
Ikt. dátum:	2015 MARE 16.	HI:
Iktatószám:	<i>ME 152113 12015.</i>	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap	E:

Tisztelt Nováczki Eleonóra!

Hivatkozással a Budapest VIII., Orczy út 3-5. szám alatti ingatlan fennálló vételár-hátralék rendezésével kapcsolatos március 6.-ai elektronikus levelükre, szeretném Önt az alábbiakban a részletfizetések 3 éves bontásáról tájékoztatni.

2015.03.05 30 millió Forint befizetve

A vételár maradékát (tőke+kamat) az alábbi dátumok szerint, egyenlő részletekben kerül kiegyenlítésre:

2015.10.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2016.01.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2016.04.30-ig	24.517.773 Forint + kamat
2016.07.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2016.10.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2017.01.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2017.04.30-ig	24.517.773 Forint + kamat
2017.07.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2017.10.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2018.01.31-ig	24.517.773 Forint + kamat
2018.03.05-ig	24.517.773 Forint + kamat

1089 Budapest, Orczy ut 3-5

Tel: +36-1-4561020 Fax: +36-1-7870249  
president@avicenna.hu www.avicenna.hu





# Avicenna International College

Hungarian - English Bilingual High School

Registration No: 595 Accreditation No: OM-201799



Bármilyen más kérdés felmerül, állunk rendelkezésre. Pozitív válaszukban bízva.

Tisztelettel,

Budapest, 2015. március 9.

Dr. MirzaHosseini Shahrokh

elnök, tag

AvicennaInternationalCollege Kft  
1089 Bp., Orczy út 3-5.  
Adószám: 13935414-2-42  
K&H 10405004-00013499-00000008

Dr. MirzaHosseini Arash

ügyvezető