

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2009. október 21. ülésére

Előterjesztő: Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató
Dr. Morvai Ottó
Ügyvezető

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit
Jegyző

Tárgy: Beszámoló a lakás- és nem lakás célú helyiség bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó díjkövetelésből származó hátralékos állomány értékesítéséről

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

908/2009 (X21)

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: JVK Kft., Kisfalu Kft., Pénzügyi Ügyo.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: Kisfalu KFT., JVK KFT

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: Fedezett a 11601-01 min. a 11601-01 min. kifizetés

AZ ANYAG TERJEDELME:

3. oldal Bodn. g.

Cím: Beszámoló a lakás- és nem lakás célú helyiség bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó díjkövetelésből származó hátralékos állomány értékesítéséről

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató, Dr. Morvai Ottó ügyvezető

A testületi ülés időpontja: 2009. október 21.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztés előkészítője: Kisfalu Kft., JVK Kft

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény ismertetése:

1.) A Képviselő-testület – a 330/2009(VII.15.) számú KT határozat alapján – a lakbér jellegű követelésállományt (bruttó 245 M Ft) értékesíteni kívánja, és egyben felkérte a JVK Kft-t a tárgyalások lefolytatására.

2.) A Képviselő-testület 330/2009. (VII. 15.) számú határozatában engedélyezte továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő, a Budapest VIII. kerület közigazgatási területén található, a Kisfalu Kft által nyilvántartott és kezelt nem lakás célú helyiségek bérbeadásából eredő **bérleti/használati-, közüzemi és külön szolgáltatási díjak hátralékos állományának nyilvános pályázat útján történő értékesítését.**

1.) A feladat végrehajtás ismertetése:

A JVK Kft. a Díjbeszedő Faktorház Zrt-vel – a továbbiakban DBF Zrt. – tárgyalásokat folytatott a lakbér jellegű követelésállomány értékesítésével kapcsolatosan. A követelések beszedését Díjbeszedő Holding Zrt. bevonásával Díjbeszedő Faktorház Zrt. végzi.

A tárgyalások lefolytatása alkalmával információt szolgáltatunk a követelésállomány nagyságáról, illetve összetételéről. Ezen kimutatások és információszolgáltatás során az alábbi tényeket állapítottuk meg:

Az előterjesztés óta (2009.03.31-i állapot szerinti) a követelésállomány 09.08.31-re 23 M Ft-tal, azaz 222 M Ft-ra csökkent. Ezen összegből csak közel 12 %-nyi az a hátralék, mely nincs még a hátralékkezelésbe bevonva. Ezen hátralék egyrésze – várhatóan – 2010. évben behajthatatlan követelésként leírásra kerül (mint egyéni kisösszegű hátralék, pl. egy havi szemétdíj). A hátralék túlnyomó részre már valamilyen formában várhatóan realizálódhat – vagy van élő részletfizetési megállapodás (azaz a hátralék befolyása az elkövetkezendő hónapokban bevételként jelentkezik)–, vagy jogerőre emelkedett a Fizetési meghagyás (azaz a hátralék befolyása elkövetkezendő hónapokban bevételként jelentkezik, amennyiben a jogi eljárás eredménnyel zárul), vagy a hátralékkezelési és/vagy a jogi ügyintézés már elindult (azaz várható a hátralék egy részének a befolyása).

Díjbeszedőtől átvett 2005.01.01-2007.12.31 időszaki hátralék (bérleményenként):	222 M Ft	1984 db
Hátralék kezelésbe nem bevont (nem történt intézkedés)	27 M Ft	768 db
Hátralék kezelésbe bevont	195 M Ft	1216 db
Van élő részletfizetési megállapodás	27 M Ft	143 db
Nincs élő részletfizetési megállapodás	168 M Ft	991 db
Felmondásra átadva	16 M Ft	73 db
FMH-ra beadva	34 M Ft	181 db
Egyéb intézkedés	118 M Ft	737 db

A követelésállomány eladása szempontjából jelentős hátrány az a tény, hogy az ügyvédi intézkedésre már átadott, illetve a részletfizetési megállapodásba bevont hátralék nem kizárólag csak a faktorálásra szánt (azaz a 2007.12.31-ig keletkezett) hátralékot tartalmazza, hanem az azóta keletkezett hátralékokkal együttesen van kezelve. (A hátralékok ügyfelenként és bérleményenként együtt kezelendők – függetlenül a hátralék keletkezésének időszakától –, mivel csak így biztosítható a teljes hátralék hiánytalan kezelése és jogszerű érvényesítése.)

A tárgyalások alkalmával azt az információt szereztük be a DBF Zrt. nevében tárgyaló vezető munkatársaktól, hogy a válság óta a faktorálásra átadandó állomány megnövekedett, ezáltal a vásárlási összeg jelentősen csökkent. A friss, behajtható hátralékok faktorálási összege 15 % körül realizálódik. Ebből következően a régi, behajthatóság szempontjából nem biztos bevételnek minősített hátralékok faktorálási összege ennél jóval alacsonyabb.

Fenti tények ismeretében a DBF Zrt. a felkínált követelések megvásárlására nem tett vételi ajánlatot.

Szakmai javaslat:

A követelésállomány eladása esetén az Önkormányzat egy azonnali - az lefolytatott egyeztetések iránymutatása szerint - minimális bevételt realizálhatott volna, egyúttal elesne a jövő években egy nagyobb összegű hátralék befolyásából származó bevételtől. Előzőek ismeretében javasoljuk, hogy ezen hátralékot továbbra is a JVK Kft. kezelje – a hatályos Vagyonkezelési Szerződése alapján.

2.) A feladat végrehajtás ismertetése:

A fenti KT határozat felhatalmazása alapján a GKKPEB 1486/2009. (IX. 01.) számú határozatában engedélyezte a Kisfalu Kft részére, az összesen bruttó 532.994.775.- Ft összegű nem lakáscélú helyiség bérleti/használati, közüzemi és költszolgáltatási díj jellegű követelésállomány, nyilvános pályázat keretében történő értékesítését. A nyilvános pályázati felhívást és annak dokumentációját jóváhagyta.

A pályázati felhívás a HVG című hetilapban, a Napi Gazdaság című napilap két egymást követő számában, a „Józsefváros” című újságban valamint Józsefváros és a Kisfalu Kft honlapján közzétételre került. A gazdasági lapokban megjelenő hirdetésekért a Kisfalu Kft összesen bruttó 789.500,-Ft összeget fizetett.

A pályázati dokumentációt a Moneta Faktor Zrt, 2009. szeptember 11-én megvásárolta. Rajtuk kívül más érdeklődő nem jelentkezett.

A fenti cég a pályázatban megjelölt határidő lejártáig ajánlati biztosítékot nem fizetett, pályázatot nem nyújtott be.

Szakmai javaslat:

Előzetes tájékozódásunk és a DBF Zrt.-től a JVK Kft-n keresztül kapott információk alapján az eladásra kínált követelésekért, azok értékének 10%-a körüli ajánlatot tartottunk volna reálisnak. Az előzőek és az érdeklődés hiánya miatt, az eladásra meghirdetett hátralékok összegére 90%-os értékvesztés elszámolását fogjuk javasolni külön előterjesztésben.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

- 1. a lakbér jellegű követelésállományt nem kívánja értékesíteni.**
- 2. A JVK Kft. díjazását – az értékesítés meghiúsulása miatt – bruttó 400.000,-Ft összegben jóváhagyja.**
- 3. A Budapest VIII. kerület közigazgatási területén található, a Kisfalu Kft által nyilvántartott és kezelt nem lakás célú helyiségek bérbeadásából eredő bérleti/használati,- közüzemi és külön szolgáltatási díjak hátralékos állományának értékesítésére kiírt nyilvános pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.**
- 4. Engedélyezi a Kisfalu Kft részére, a bruttó 789.500,-Ft hirdetési díj továbbszámlázását az Önkormányzat felé.**

Felelős: Kisfalu Kft, Polgármester

Határidő: folyamatos

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: JVK Kft, Kisfalu Kft, Pénzügyi Ügyosztály

Budapest, 2009. október 15.

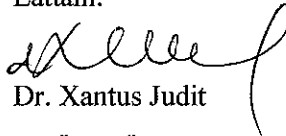

Dr. Morvai Ottó

Ügyvezető


Kovács Ottó

Ügyvezető igazgató

Láttam:


Dr. Xantus Judit

Jegyző

2009. OKT 16.

Az irat tartalma jogszabályba nem ütközik:

