



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 283-0549, Fax: 283-0061
www.pesterszebet.hu

Tárgy: Javaslat az ECO-Line Kft. „fa”
felszámolási eljárásában készült
vagyonfelosztási javaslatban szereplő
ingatlanátvétellel kapcsolatos döntés
meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Agreement Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft. (a továbbiakban: felszámoló, képviselője a továbbiakban: felszámolóbiztos) 2021. február 1-jén kelt, az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolt „Tájékoztató egyszerűsített felszámolási eljárás kezdeményezéséről és záró dokumentáció megküldése” tárgyú megkeresésében és mellékleteiben a felszámolóbiztos tájékoztatja a hitelezőket, így Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébeti Polgármesteri Hivatalt is, hogy a felszámolás egyszerűsített módon történő befejezését fogja kezdeményezni. Egyidejűleg – a vagyonfelosztási javaslat megküldése mellett – arról is tájékoztatja a Hivatalt (mint hitelezőt), hogy az adós ECO-LINE Kft. „fa” tulajdonában még megmaradt **7 db kivett, saját használatú út ingatlant kíván természetben Önkormányzatunkra osztani az „a” és „e” kategóriás hitelezői igényünk 100%-os kielégítéseként az alábbiak szerint:**

Az **„a” kategóriába** sorolt „felszámolás alatti építményadó” követelés **(2.796.206,- Ft)** ellentételezéseként pénzbeli kifizetésként az adós pénzvagyona 78.989,- Ft összegben, valamint az alábbi ingatlanok tulajdonjoga kerülne átruházásra az alábbi értékeken:

- Bp. XX. 170187/27 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 2.095.944,- Ft értékben, valamint
- Bp. XX. 170187/15 hrsz-ó ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 621.273,- Ft értékben.

Az **„e” kategóriába** sorolt felszámolás elrendelése előtti időszakra vonatkozó „TB kötelezettség, adók, vám- és adók módjára behajtandó köztartozások” követelés **(2.695.885,- Ft)** ellentételezéseként az alábbi ingatlanok tulajdonjoga kerülne átruházásra az alábbi értékeken:

- Bp. XX. 170187/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 1.783.202,- Ft értékben,
- Bp. XX. 170187/21 hrsz-ó ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 177.895,- Ft értékben,

- Bp. XX. 170187/34 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 303.823,- Ft értékben,
- Bp. XX. 170187/52 hrsz-ó ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 384.104,- Ft értékben,
- Bp. XX. 170187/57 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada és az ingatlan alatt és/vagy felett található közműalagút, közvilágítási, szennyvíz csatornarendszer és csapadékvíz elvezető rendszer (purátorokkal együtt) fizikai elemei 46.861,- Ft értékben.

Megkeresésében a felszámolóbiztos felhívta a figyelmet arra -, hogy ha az ingatlanok természetben történő átvételét elutasítja a hitelező, úgy a hitelezői igény összege a felajánlott ingatlanok értékével csökkentésre kerül. Ezt a gyakorlatot az Ítéltábla több eseti döntésében megerősítette. Ez azt is jelenti, hogy a fentiekben jelzett 78.989,- Ft összegben túlmenően pénzbeli megtérülés a hitelezői igényünk fejében nem várható.

Míg korábbi megkeresésében a felszámolóbiztos csupán előzetes tájékoztató célból kereste meg az Önkormányzatot az utak tulajdonba adására vonatkozóan, most a felszámolási eljárás lezárásának előkészítése érdekében – tekintettel arra is, hogy az felszámolás egyszerűsített módon való befejezéséről döntött és erről köteles a hitelezőket tájékoztatni – a vonatkozó eljárási jogszabályok alapján a **konkrét vagyonfelosztási javaslat kérdésében kell döntenie** a T. Képviselő-testületnek a felszámolóbiztos által megadott határidőn belül. **Tájékoztatom Önöket, hogy a felszámoló a megkeresése végén jelzi: amennyiben 15 napon belül nem kap választ, ezt úgy fogja értelmezni, hogy a felajánlott vagyontárgyakat elfogadjuk.**

A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtörvény) 80. § (1) bekezdése kezeli azt a helyzetet, hogy **a hitelező nem köteles olyan vagyontárgy felajánlásának elfogadására hitelezői igénye kielégítése érdekében, mely aránytalan terhet ró/róhat rá, mint hitelezőre annak elfogadása esetén.** A Csődtörvény 80. § (1) bekezdésének első mondata szerint *„Az e törvényben szabályozott eljárásokban az államot, a központi költségvetést, az elkülönített állami pénzalapokat, a Nyugdíjbiztosítási és az Egészségbiztosítási Alapot, illetve a helyi és kisebbségi önkormányzatot, önkormányzati társulást megillető követelésről a követelés behajtására jogosult szervezet lemondhat, vagy a követelést engedményezheti.”*

A T. Képviselő-testület 2020. október 22. napján tartott ülésén tárgyalta a fenti 7 ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba történő átadására vonatkozó felszámolóbiztos felajánlást. A 2020. szeptember 24. napján kelt előterjesztésben, valamint az ehhez kapcsolódó, 2020. október 16. napján kelt kiegészítés keretében a T. Képviselő-testület részletes tájékoztatást kapott az ingatlanokkal kapcsolatos, ismert problémákról, különös tekintettel az **átadni szándékozott utak, valamint az azok alatt és felett húzódó közüzemek dokumentálatlanságáról, a megvalósulási tervdokumentációk hiányáról és az ebből eredő kockázatokról, különös tekintettel arra, hogy a közműszolgáltatók a dokumentumokkal nem rendelkező közműveket nem veszik át üzemeltetésre.**

A fent hivatkozott előterjesztés tárgyalásakor hozott, az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező 148/2020. (X.22.) Ök. sz. határozattal a T. Képviselő-testület kinyilvánította, hogy a Mediterrán lakópark útjai jogi helyzetének rendezésében elkötelezett. A **170187/27** hrsz. alatt

nyilvántartott ingatlannal kapcsolatosan **kinyilvánította**, hogy azt per-teher- és igénymentesen – a **határozatban rögzített feltételek, így az út közvilágításának biztosításához szükséges közműszolgáltató által kiadott igazolás, vagy a mostani térvilágítás műszaki adatait tartalmazó, a további működtetés feltételeiről szóló üzemeltető igazolása rendelkezésre állása esetén – a tulajdonába kívánja venni.** A többi fent megjelölt ingatlan vonatkozásában a T. Képviselő-testület **egyeztetést kezdeményezett** a felszámolóval, a felszámolás alatt lévő cég tulajdonosaival, a közműszolgáltatókkal annak érdekében, hogy az ECO-LINE Kft. „fa” ingatlanok térítésmentes tulajdonba adására vonatkozó felajánlásának feltételeit közösen biztosíthassák, feltérképezzék az utak alatt húzódó közműhálózatokat, azok minőségét és fenntartási kötelezettségét, átadási lehetőségét.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a hivatkozott határozat végrehajtása érdekében 2020. október 27. napján a határozat megküldésével tájékoztattuk a felszámolóbiztoszt a döntésről és időpontot kértünk arra vonatkozóan, hogy a határozatban rögzítettek szerinti egyeztetést le tudjuk folytatni. Válaszában a felszámolóbiztos arról tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a felszámolási eljárás lezárását a jogszabályi előírások szerint folytatják, a kezdeményezett egyeztetésre tehát nem volt nyitott.

2020. november 16. napján írásban kerestük meg a közműszolgáltatókat, akiktől kértük, hogy a Mediterrán lakópark területén létesített közművek dokumentációját adják át részünkre, illetve adjanak írásos tájékoztatást arról, hogy az általuk nem üzemeltetett, de a területen megtalálható közművek üzemeltetésre történő átadásának milyen feltételei vannak.

A közműszolgáltatók közül az alábbiak válaszoltak megkeresésünkre:

1. A Magyar Telekom Nyrt. 2020. november 24-én kelt válaszában arról tájékoztattott, hogy a területen alépítményes hálózatuk épült ki és jelenleg két épülő ház ellátása van folyamatban.
2. A BDK Kft. 2020. december 7-én kelt válaszában megerősítette, hogy a jelzett területen található világítási hálózat műszaki átadás-átvétele Társaságuk felé nem történt meg, így annak üzemeltetésére nincs lehetőségük. Az üzembe vételnek részükről elvi akadálya nincs, de ahhoz jelentős mértékű műszaki átalakításra van szükség, mivel a jelenlegi műszaki állapot elvárásaik szerint nem megfelelő (jelenleg egyedimérés, nem megfelelő kábeles hálózat, stb.). A rendezés érdekében elsőként szakági kiviteli tervet kellene készíttetni, mely tartalmazná a szükséges műszaki átalakításokat, hogy a szabványoknak és előírásoknak megfelelő állapot legyen a területen. Ez a terv tartalmazná a költségvetést is. A kiviteli tervet a BDK Kft. felé kell benyújtani a műszaki megfelelőségi hozzájárulás megadásának céljából. A BDK Kft. tájékoztattott arról is, hogy a jelenlegi világítási hálózattal kapcsolatos dokumentáció nem áll rendelkezésükre.
3. A Fővárosi Vízművek Zrt. 2020. december 5-én kelt tájékoztatásában a Közműhelytelep utca, Téglagyártó út és Vízisport utca vezetékeire vonatkozóan adott tájékoztatást. Levelükben írtak szerint a tárgyi területen lévő, általuk üzemeltetett ivóvízvezeték rekonstrukcióját középtávon nem tervezik, az elmúlt években-évtizedekben történő meghibásodások azt nem indokolják.
4. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2020. december 7. napján kelt levelében arról tájékoztattott, hogy a terület elválasztott rendszer szerint csatornázandó. A Vízisport utcai szennyvíz átemelő, valamint a Tégláégető utca – Közműhelytelep utca – Téglagyár tér – Vízisport utca által határolt területen 2004-ben és 2006-ban létesült

elválasztott rendszerű szennyvíz közcsatorna hálózat műszaki átadás-átvétele megtörtént, a hálózat a Társaság tulajdonába és üzemeltetésébe került. Az épületek között található házi csatornahálózat nincs Társaságuk kezelésében és üzemeltetésében. Tájékoztattuk arról is, hogy az elválasztott rendszerű szennyvíz hálózattal párhuzamosan a Mediterrán Lakópark elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózata is kiépült, mely nincs Társaságuk tulajdonában, illetve üzemeltetése sem tartozik a hatáskörükbe. A területen húzódó idegen tulajdonú, üzemeltetésű csatornák műszaki állapotára, kialakítására és üzemszerű működésére vonatkozó információ nem áll rendelkezésükre.

2020. november 13. napján levélben kerestük meg az ECO-LINE Kft. „fa” cégkivonat szerinti tulajdonosait. Megkeresésünkben tájékoztattuk őket is a T. Képviselő-testület határozatában foglaltakról, valamint a felszámolóbiztos arra adott válaszáról. Kértük a tulajdonosokat, hogy adjanak tájékoztatást részünkre arról, hogy ha a kérdéses utak ténylegesen a tulajdonukba kerülnek, úgy azok jövőbeni üzemeltetésével kapcsolatosan milyen szándékaik vannak, illetve, ha bármilyen információjuk van az utak alatt vezetett közművekkel kapcsolatban, azt bocsássák rendelkezésünkre.

A tulajdonosok közül egyedül a Metalloglobus Zrt. igazgatóságának elnöke válaszolt. Tájékoztatóban elmondta, hogy az ECO-LINE Kft. „fa” felszámolási eljárásának kezdetén a felszámolóbiztos valamennyi cégiratot és tervdokumentációt magához vett, ezért a tulajdonosoknak nem állnak rendelkezésére sem iratok, sem tervek. A többi tulajdonostársától a megkeresésre válasz nem érkezett.

Fentiekről a Mediterrán lakópark érintett közös képviselőit (Ferrhouse Kft., Woll Haus Management Bt., valamint Illés Gyöngyi közös képviselőket) telefonon tájékoztattuk azzal, hogy amennyiben a tulajdonosoktól és a közműszolgáltatóktól érdemi válasz érkezik, illetve a megkeresett felek nyitottak az egyeztetésre, úgy természetesen a területen közös képviseletet ellátó valamennyi társaságot bevonjuk az egyeztetésbe.

A felajánlott vagyonelemek elfogadására vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet 33. §-a az irányadó, mely az alábbiak szerint rendelkezik:

33. § (1) Vagyoni tulajdonjogának ingyenes, vagy kedvezményes megszerzéséről, a vagyontárgy elfogadásáról a Képviselő-testület írásos előterjesztés alapján minősített többséggel határoz.

(3) Ajándékként, felajánlásként nem fogadható el olyan vagyontárgy, amelynek ismert terhei eléri vagy meghaladják annak értékét.

A fentiekben összefoglalt, a T. Képviselő-testület által határozatban rögzített megkeresések eredményei alapján továbbra sem ismert, hogy a szóban forgó utak és az alattuk futó közművek milyen műszaki paraméterekkel rendelkeznek, ennél fogva nem határozható meg a pontos értékük. Mindezek alapján az is valószínűsíthető, hogy a hitelezői igényünk ellenében felajánlott vagyontárgyak terhei (ideértve a várható feltárási és beruházási, majd karbantartási szükségletek költségeit is) eléri, de inkább meghaladják az értéküket, továbbá a hitelezői igényként bejelentett összegszerűséget is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ügyel kapcsolatos álláspontját szíveskedjen kialakítani.

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. Vagyongelosztási javaslat elutasításáról szóló döntés

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. az ECO-LINE Kft. „fa” képviselőjében eljáró AGREEMENT Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft. 2021. február 1. napján kelt megkereséséhez csatolt vagyongelosztási javaslat szerinti, a 170187/15, 170187/19, 170187/21, 170187/27, 170187/34, 170187/52 és 170187/57 hrsz alatt nyilvántartott „kivett saját használatú út” megjelölésű ingatlanok átvételét a felszámolás alatt álló társasággal szemben fennálló „a” és „e” kategóriába sorolt hitelezői igénye ellentételezéseként nem fogadja el.
- II. tudomásul veszi az AGREEMENT Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft. tájékoztatását, mely szerint a hitelezői igény kielégítéseként felajánlott vagyonelemek visszautasítása esetén a nyilvántartott hitelezői igény összege a visszautasított ingatlanok értékével csökkentésre kerül.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, a felszámolóbiztoszt a döntésről tájékoztassa.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: 2021. február 18.

2. Vagyongelosztási javaslat elfogadásáról szóló döntés

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. az ECO-LINE Kft. „fa” képviselőjében eljáró AGREEMENT Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft. 2021. február 1. napján kelt megkereséséhez csatolt vagyongelosztási javaslat szerinti, a 170187/15, 170187/19, 170187/21, 170187/27, 170187/34, 170187/52 és 170187/57 hrsz alatt nyilvántartott „kivett saját használatú út” megjelölésű ingatlanok átvételét a felszámolás alatt álló társasággal szemben fennálló „a” és „e” kategóriába sorolt hitelezői igénye ellentételezéseként elfogadja, az utakat térítésmentesen, per-teher- és igénymentesen, az illetékes bíróság felszámolási zárómérleget és vagyongelosztási javaslatot jóváhagyó döntése esetén tulajdonába veszi, majd tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően azokat forgalomképtelen törzsvagyonaként vagyongelosztásba felveszi.
- II. felkéri a polgármestert, hogy az ingatlanok piaci-forgalmi értékének meghatározása érdekében készíttessen piaci-forgalmi értékbecslést.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az ECO-LINE Kft. „fa” felszámolóját tájékoztassa.

A határozati javaslat 1. alternatívájának elfogadása egyszerű, 2. alternatívájának elfogadása minősített szótöbbséget igényel.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: 2021. február 18.

Az előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Előterjesztés egyeztetve: dr. Hangyáné Csóka Éva hatósági osztályvezetővel
Lehoczki Péterné pénzügyi és számviteli osztályvezetővel

Budapest, 2021. február 15.



Mellékletek:

1. számú melléklet: Agreement Kft. 2021. február 1. napján kelt levele és mellékletei
2. számú melléklet: 148/2020. (X.22.) Ök. határozat

MEGJEGYZÉS:

A Kormány a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére **veszélyhelyzetet hirdetett ki**.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének**, a fővárosi, megyei közgyűlésnek **feladat- és hatáskörét a polgármester**, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja**. **Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.**

Fentiek alapján a képviselő-testületi, valamint a bizottsági előterjesztések tárgyában a polgármester az alpolgármesterekkel, a frakcióvezetőkkel, valamint az illetékes bizottságok elnökeivel történt egyeztetés után hozza meg a döntést.