|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Szikszai Zsolt alpolgármester** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ........

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2013. március 7-ei rendkívüli ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Garay téri piaccal kapcsolatos kintlévőségek rendezése - a 469/2012. (VI.28.) számú határozat módosítása |

**Készítette:**

dr. Csomor Sándor

ERVA Zrt. vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

dr. Gotthard Gábor

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Szikszai Zsolt alpolgármester** |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi előterjesztést megtárgyalni és arról döntést hozni szíveskedjenek.

A Garay Téri Piac hasznosításával, illetve az ezen a téren fellépő nehézségekből eredő problémák megoldásával kapcsolatban az Önkormányzat, valamint az ERVA Zrt. részéről több megoldási kísérlet történt, amely végrehajtása döntően lezárult, azonban néhány bérlővel való megállapodás még jelenleg is folyamatban van.

2012. év nyarán a Képviselő-testület 469/2012. (VI.28.) számú határozatában akként döntött, hogy a Garay Téri Piac a továbbiakban az ERVA Zrt. szervezetén belül mint önálló profitcenterként működjék.

Ugyanezen határozat meghatározott feltételek fennállta esetére - az ingatlan magasabb mértékű kihasználtsága megteremtése érdekében - lehetővé tette a piac területén lévő üzlethelyiségek pályáztatás nélkül történő bérbeadását. Az ebben a tárgyban kötendő bérleti szerződések mintáját a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság hagyta jóvá.

Fentiek mellett e határozat alapján kezdte meg az ERVA Zrt. a piac üzemeltetésével, valamint a társasházi képviselettel kapcsolatos korábban felmerült problémák orvoslását, valamint eszerint kezdte meg a kereskedői kintlévőségek behajtását is.

A kintlévőségek behajtása jelentős kérdés a piac működtetésével kapcsolatban, tekintettel a bérlők által felhalmozott jelentős tartozásra (a tartozás összege 2012. év második félévében meghaladta a bruttó 50 millió forintot). A fennálló tartozások meghatározott feltételeknek megfelelő rendezésének lehetőségéről, valamint az ahhoz fűződő kedvezményekről nagy vonalakban a fent hivatkozott határozat is tartalmazott rendelkezéseket, azonban az ERVA Zrt. ezt követően egy komplexebb elszámolási rendszert dolgozott ki, amely végül a Képviselő-testület 677/2012. (XI.16.) számú határozatban – a korábbi 469/2012. (VI.28.) számú határozat 3. pontjának módosításaként - került elfogadásra.

A kintlévőségek behajtása és a bérlőkkel való elszámolás feltételeinek kidolgozása során az ERVA Zrt. mindvégig törekedett az Önkormányzat érdekei mellett a kereskedők érdekeit is szem előtt tartva eljárni. Az ERVA Zrt. ennek következtében több alkalommal is nagy volumenű kereskedői összértekezletet tartott, amelyek során a kereskedők felvetéseiket és észrevételeiket ismertetni tudták, ilyen módon a tartozásaik rendezésére vonatkozó koncepció kidolgozásában közvetetten részt vehettek.

Ennek következtében a Képviselő-testület 677/2012. (XI.16.) számú határozata a tartozást felhalmozó kereskedők számára tartozásuk rendezésére a következő lehetőségeket kínálta:

*„- azon bérlők esetében, akik 2013. január 31. napjáig vállalják megfizetni a fennálló tartozásukat egy összegben, úgy a fennálló és a számszakilag kimunkált tartozás további 20%-a kerüljön elengedésre azzal, hogy az erről szóló megállapodást legkésőbb 2013. január 15. napjáig szükséges aláírni.*

*- azon bérlők esetében, akik a fennálló és számszakilag kimunkált tartozásukat részletekben vállalják csak kifizetni, lehetőségük legyen azt 1 év alatt havi egyenlő részletekben 2013. december 31-ig kamatmentesen kiegyenlíteni azzal, hogy az erről szóló megállapodást legkésőbb 2013. január 15. napjáig szükséges aláírni.*

*- azon bérlők esetében, akiknek a követelések és tartozások összevezetése alapján az Önkormányzattal szemben áll fenn követelése, lehetőségük legyen azt a jövőben esedékes bérleti díjba beszámítani követelésüket, azaz úgymond „lelakhatják” a követelésüket azzal, hogy az erről szóló megállapodást legkésőbb 2013. január 15. napjáig szükséges aláírni.”*

A bérlői kintlévőségek rendezésére és a bérlőkkel az új feltételekben való megállapodások tető alá hozására irányuló törekvés sikeresen megtörtént, azonban néhány bérlő (volt bérlő) esetében elmondható, hogy bár a felhalmozott tartozásuk rendezésére irányuló szándékuk határozott, azonban a fenti határozat szerinti feltételekkel nem tudják felelősen vállalni a 12 havi részletfizetést.

A jelen előterjesztésben hivatkozott határozatok meghozatala óta eltelt időszakban azok végrehajtása, valamint a kereskedőkkel történő kapcsolattartás, és a piaccal kapcsolatos ügyintézés során a felszínre kerültek azok a tényezők, amelyek valamilyen szempontból megnehezítik a Garay Téri Piac működtetésével kapcsolatos ügyvitelt. Ezek egy része szervezési-szervezeti kérdés, amelyek egyszerűen kiküszöbölhetőek, azonban az általános döntéshozatalt érintő nehézségek is felmerültek.

A Garay Téri Piaccal kapcsolatos előterjesztések a Képviselő-testület részére kerülnek előterjesztésre azon kevés kivételtől eltekintve, amikor az egyedi határozatában egy szűken lehatárolt konkrét esetkörre vonatkozóan a testület egyik bizottságát (általában a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot) hatalmazza meg a döntéshozatalra.

Ez az eljárási rend azonban számottevően lassítja a piaccal, mint profitcenterrel kapcsolatos döntéshozatalt, és így az üzleti élet elvárásaitól és a forgalom biztonságától eltérően az ügyintézés nehézkessé válik. Az üzleti viszonyoknak jobban megfelelne egy egyszerűbb, gyorsabb lefutást eredményező, de jogi garanciák szempontjából nem kevésbé biztosított döntéshozatali eljárásrend, amely mind az Önkormányzat, mind a piacon érdekelt bérlők, továbbá esetleges jövőbeni bérlők érdekeit szolgálná.

Ennek tükrében szükséges a Képviselő-testület 469/2012. (VI.28.) számú határozatának módosítása oly módon, hogy a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság általános felhatalmazást kapjon a Garay Piacot, mint profitcentert érintő kérdésekben való döntéshozatalra, kivéve ebből a körből a -1/092 jelű 9049 m2 alapterületű helyiséget, amely vonatkozásában a döntéshozatal továbbra is a Képviselő-testület hatáskörében marad.

Fentiek mellett a Képviselő-testület 677/2012. (XI.16.) számú határozata által lehetővé tett, az Önkormányzattal szemben felhalmozott tartozásuk kiegyenlítésének céljából a kereskedőkkel kötött megállapodások aláírása és az ezzel összefüggő egyeztetések során több bérlő jelezte, hogy bár ők is kötnének részletfizetési megállapodást tartozásaik kiegyenlítése érdekében, azonban pénzügyi helyzetük nem teszi lehetővé, hogy hátralékukat 12 hónap alatt teljesítsék.

Mivel az üzleti tisztesség alapján és működésük fenntartása érdekében – a felszámolási, végrehajtási eljárásokat elkerülve - indokolt számukra egy hosszabb lejáratú részletfizetési megállapodás kötésének biztosítása. Azonban hogy e szerződések céljuknak megfelelően teljesüljenek, azokban feltételként indokolt előírni, hogy az adós cégek valamely tagja vagy vezető tisztségviselője az abban foglaltak biztosítékául készfizető kezességet vállaljon.

Fentiekre tekintettel indokolt a Képviselő-testület 469/2012. (VI.28.) számú határozatának módosítása.

**Határozati javaslatok**

**1.**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Garay Téri Piac működtetésével kapcsolatban hozott 469/2012. (VI.28.) számú határozatának 1. pontját az alábbiak szerint módosítja:

***1.*** *A Garay Téri Piac az ERVA Zrt. keretein belül önálló profitcenterként működik. A szervezeti- és működtetési rend kialakítása az ERVA Zrt. vezérigazgatójának hatáskörébe tartozik.*

*A Képviselő-testület a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012.(III.26.) önkormányzati rendeletének 5. §. (4) bekezdése alapján felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a Garay Téri Piac profitcenterként való hasznosításával – ide nem értve a tulajdonjog átruházását - kapcsolatos valamennyi kérdésben - ideértve a bérlőkkel kötendő megállapodások kérdését is – döntsön, kivéve a -1/092 jelű 9049 m2 alapterületű helyiség hasznosítását érintő kérdéseket.*

*Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendeletének 57. §. (3) f) pontja alapján, a Garay Téri Piac üzlethelységei (a -1/092 jelű, 9049 m2-es helyiség kivételével) kereslet függvényében pályázat nélkül, kéthavi bruttó bérleti díj és közös költség értékének megfelelő óvadék megfizetését követően az alábbi bérleti díj ellenében, bérbe adhatók:*

*Élelmiszerkereskedelem: 1.100,-Ft+ÁFA/m2/hónap*

*Szolgáltatás: 1.600,-Ft+ÁFA/m2/hónap*

*Vendéglátóipari tevékenység: 2.640,-Ft+ÁFA/m2/hónap*

*Egyéb nem élelmiszeripari tevékenység: 2.080,-Ft+ÁFA/m2/hónap*

*Őstermelői asztal: 5.000,-Ft + ÁFA/hónap*

*Őstermelői asztal: 400,-Ft+Áfa/nap*

*A Képviselő-testület a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012.(III.26.) önkormányzati rendeletének 5. §. (4) bekezdése alapján felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot a bérleti szerződésminta feltételeinek jóváhagyására.*

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

**2.**

**1.** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 677/2012.(XI.16.) számú határozatának 2. pontját ezúton a mai nappal hatályon kívül helyezi, azzal, hogy a korábban ez alapján megkötött szerződéseket a módosítás nem érinti.

**2.** Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 469/2012.(VI.28.) számú határozatának 3. pontját az alábbiak szerint módosítja:

*Az ERVA Zrt. gondoskodjék a kereskedői kintlévőségek behajtásáról az alábbi feltételek szerint:*

*A Garay Piac helyiségbérlői vagy korábbi helyiségbérlői vonatkozásában azon bérlők vagy volt bérlők esetében,*

*- akik a Képviselő-testület 677/2012.(XI.16.) számú határozatában foglaltak szerint 2013. január 15. napjáig nem kötöttek megállapodást, és*

*- akik a fennálló és számszakilag kimunkált tartozásukat részletekben vállalják csak kifizetni, lehetőségük legyen azt 24 havi egyenlő részletben, de legkésőbb 2015. április 30. napjáig kamatmentesen kiegyenlíteni azzal a további feltétellel, hogy amennyiben a tartozással rendelkező bérlő gazdasági társaság, úgy a tartozás megfizetéséről szóló megállapodás aláírásával egyidejűleg a társaság tagja vagy vezető tisztségviselője a megállapodás biztosítékaként készfizető kezességet vállal a tartozás teljes összege erejéig.*

**Felelős:** Vattamány Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

**Budapest, 2013. március 1.**

Szikszai Zsolt

alpolgármester