



PATTHELYZETBEN A BALUSZTRÁD

Omlásba dőlve

2006. december 06., szerda • **Utolsó frissítés:** 2006. december 06., szerda, 23:20

Akár felszámolással is végződhet a legnagyobb fővárosi lakásépítőnek számító Balusztrád-csoport története. Első nekifutásra a bíróság elutasította a csődvédelem iránti kérelmét.

Túl gyors növekedés, alacsony vállalási árak, vállalatvezetési hibák, esetleg a konkurencia munkálkodása? A piacon is csak találgatják, mi okozta a 12 év alatt nulláról 10 milliárd forint feletti árbevételűre nőtt építőipari vállalkozás, a Balusztrád-csoport megroggyanását. Az idei év legnagyobb építőipari bukása Parkinson törvényét látszik igazolni: a főváros legnagyobb lakásépítőjévé felfutott Balusztrád-csoport alighogy felhúzta a Budapest X. kerületében, a Kőrösi Csoma úton 1,5 milliárd forintos költséggel megépített saját székházát, két legnagyobb vállalkozása, a Balusztrád Kivitelező Zrt., illetve a Balusztrád Ingatlanfejlesztő Zrt. csődöt jelentett. Október elején a cégvezetés csődvédelmet kért a Fővárosi Bíróságtól, s a csődegyezséget az összesen 4,5 milliárd forinttal bennragadt alvállalkozók és hitelezők többsége el is fogadta. A bíróság a saját beruházású ingatlanfejlesztésekkel foglalkozó Balusztrád Ingatlanfejlesztő Zrt. esetében ki is jelölte a vagyonfelügyelőt, a folytatás mégsem egyszerűen egy életképes kibontakozási terv készítése, mivel a csődvédelem kérelme előtt néhány kifizetetlen alvállalkozó felszámolási eljárást kezdeményezett a beruházók számára generálkivitelezést végző Balusztrád Kivitelező Zrt. ellen.

A bíróság kezében van tehát a Balusztrád sorsa, a kérdés az, mit utasít el előbb jogerősen: a csődvédelem avagy a felszámolás iránti kérelmet. Pedig eddig a kevés jó hírű kivitelező cég közé számított a Győri László érdekeltségébe tartozó csoport. Az 1994-ben egy Trabanttal és 10 ezer forinttal indult vállalkozás hirtelen nőtt nagyra: 2001-ben alig több mint 1 milliárd forintos bevételét mostanára megtízszerezte. Az idén nyolc beruházó összesen mintegy 2 ezer lakásos projektjén dolgozott, sőt társkivitelezőként a nagy plázaépítők előtt elnyerte a 60 milliárd forintosra tervezett Aréna Plaza pályázatát is. A beruházók egy része az építésvezetők gyors fluktuációját és kisebb-nagyobb fizetési nehézségeket érzékelve már gondokat szimatolt az utóbbi egy évben, de az alvállalkozókat csak idén nyáron érte el a nemfizetés. A Balusztrád Kivitelező Zrt. augusztus végén zárult évközi mérlegbeszámolója már mínusz 2,66 milliárdra zuhant saját tőkét és 3 milliárd veszteséget mutatott.

Az egyik felszámolást kezdeményező cég, a legnagyobb hitelező-alvállalkozó, a Szerkezet 95 Kft. 473 millió forintot követel a Balusztrádtól. Szaller Zsolt, a szerkezetépítő vállalkozás tulajdonos-ügyvezetője úgy véli, felszámolás esetén semmihez sem juthatnak hozzá, "mindent a bankok visznek", de a csődeljárástól sem remél sokkal jobbat. Legalábbis a csődegyezségi tárgyaláson semmi konkrétumot nem hallott arra nézve, milyen arányban és milyen ütemezéssel juthatna pénzéhez, de ilyen biztosítékot a pénzügyi segítséggel kecsegtető Balusztrád-befektetőjelölt sem ajánlott a felszámolási kérelem visszavonása esetére. A társaság az 545 lakásos Sun Palace, a 225 lakásos Toscana Lakókert és egy győri projekt szerkezetépítésében vett részt, s havonta benyújtott számláik kifizetése júliustól akadozott. Győri, a Balusztrád tulajdonos-vezérigazgatója vitatja a cég által kezdeményezett felszámolási eljárás jogosságát, mondván, a követeléseket az alvállalkozó faktorcégekre engedményezte, jogviszony tehát nem a Balusztrád és a Szerkezet 95 Kft., hanem a Balusztrád és a faktorcégek között van. Szaller bizonylatai viszont mást mutatnak: a Balusztrádtól be nem folyt összegeket a faktorcég a Szerkezet 95-től követeli, amelynek számláit zárolták, s mivel Szallernek személyesen kezességet kellett vállalnia a tartozásokért, saját vagyona is veszélyben forog.

A Toscana Lakókert szerkezetépítésében közreműködött Royal Market Kft.-nek 144 millió forintja ragadt benn, amit most a beruházó CEE Guarantee Kft.-jétől próbál behajtani. A beruházó viszont úgy tájékoztatta Nagy Viktor ügyvezetőt, hogy a Balusztrádnak kifizette a számlákat az elvégzett munkákért, tehát a generálkivitelező nem utalta tovább a pénzt. A többi békétlen hitelező a Balusztrád egyéb beruházóitól ugyanezt a választ kapta. Emiatt kérdezik, hol van akkor az a 4,5 milliárd forint, amit a csődegyezségi tárgyaláson négyszáz-ötyszáz alvállalkozó össze tudott számolni. Szaller már megfogalmazta a feljelentést is a saját ügyében, amelyet ismeretlen tettes ellen kezdeményez sikkasztás és hűtlen kezelés miatt.

Győri nem tagadta a HVG-nek, hogy a beruházóktól beérkezett pénzekkel a "likviditási hiányt igyekezett kezelni", de a cégcsoport helyzetének megrendülését balszerencsés események sorozatával magyarázta. "Én vagyok a vezető, felelősséggel tartozom a cégért" - mondta a felelősséget nem hárítva Győri, aki szerint nem sikerült az évi 50 százalékos növekedést levezényelni, másfél év alatt hetven főről 150-re duzzadt a létszám, "felhígult a személyzet". A bajok tavaly júliusban azzal kezdődtek, hogy az egyik építkezésen betonhibát észleltek, majd emiatt hatszáz lakásnál kellett újra elvégezni a munkát. Ez 1,5 milliárd forint többletköltséget és mintegy négy hónapos csúszást okozott a különböző építkezéseken. Ekkor jött volna igazán jól az irodaházuk eladásából várt, legalább 2,5 milliárd forint bevétel. Az eredetileg saját maguknak, illetve bérbeadásra épített irodaházra tavaly év végén már aláírták ugyan az előszerződést, ám végül a magyar-ír befektetőcsoportként emlegetett vevő - a foglalt és az előleget leszámítva - nem fizetett. Csak a pénzt vitte a VIII. kerületi önkormányzattól megvásárolt, 3 milliárd forintosra tervezett projekt a Szentkirályi utca 4.-ben. A három éve bontási kötelezettséggel, 330 millió forintért opciós szerződéssel megszerzett ingatlan végleges szerződését az önkormányzat egyre újabb feltételekhez köti. Így sem a projekt nem indulhatott el, sem az ingatlan továbbadása nem jöhetett szóba, pedig akár 700-800 milliót érhet jelenlegi állapotában. A végső csapás az volt, hogy a Sun Palace beruházója, az izraeli Engel-csoport a késedelmes teljesítésre hivatkozva lehívott 750 millió forint jótéjesítési bankgaranciát. A Balusztrád szerződést bontott, levonult az építkezésről, egyidejűleg pert indított, mondván, nem okozott kárt a megrendelőnek, s az szerinte jogtalanul követel kötbért ki nem javított munkákra hivatkozva, hiszen a 270 lakásból kétszázban már benn laknak.

A beruházók többsége - így például a CEE-csoport, a GB Európa Ingatlan Dandár Kft. - hasonlóképpen szerződést bontott, és lehívta az adott projekt nagyságától függő bankgaranciát. Győri elmondása szerint 1,9 milliárd forintról volt szó, s a fedezetül szolgáló irodaház végül az Erste Bank tulajdonába került. A legfőbb vagyontárgy tehát elúszott, ezen felül némi cégrészesedése és a saját fejlesztésű ingatlanberuházásai maradtak a Balusztrádnak. Papíron nem áll annyira rosszul a Balusztrád: Győri számításai szerint mintegy 3 milliárd forinthez juthat. Másfél milliárdra tette a követelésállományt, a teljesített, de ki nem fizetett munkák ellenértékét, 750 millió forint a jogtalanul lehívott bankgarancia, és nagyjából ugyanennyi lehet a betonhiba miatti kártérítés esetleges összege. Igaz, csak pereskedés után, azaz várhatóan évek múlva juthat ezekhez az összegekhez. A gyors megoldás, a Győri által korábban említett Balusztrád-megmentő befektető belépése pedig csúszik: képviselője megjelent ugyan a csődegyezségi tárgyaláson, ám a pénzügyi segítséget "jogilag tiszta" helyzethez kötötte. Vagyis a bíróság határozatát várja a csőd- vagy felszámolási eljárásról.

VITÉZ F. IBOLYA