

JAVASLAT

a nem lakáscélú helyiségekre megkötött vagyonkezelési szerződés felmondásával
kapcsolatos elszámolásra

Előterjesztő: Polgármester
Előkészítő: PH. Településfejlesztési Osztály

Ózd, 2017. február 2.

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 165/2016. (VI.22.) határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek vagyongazdálkodása vonatkozásában 2008. július 1. napjától határozatlan időtartamra az ÓZDINVEST Kft.-vel (a továbbiakban: Vagyongazdálkodó) kötött Vagyongazdálkodási Szerződést (a továbbiakban: Szerződés) 2016. december 31. napjával felmondja. Fenti határozat 2. pontja tartalmazza, hogy a Szerződés megszűnésekor – a Szerződés XI. fejezet 11.8. pontja alapján – a felek egymással elszámolnak a felújításra fordított összegekkel. A vagyongazdálkodás lényege, hogy az átadott eszközök után évenként elszámolásra kerülő amortizáció összegét a Vagyongazdálkodó számolja el, melyet az ingatlan felújítására kell fordítani, vagy egy későbbi időszakra tervezett nagyobb felújítás munkáira kell tartalékolni.

A Vagyongazdálkodó köteles az ingatlanok műszaki állagát fenntartani, a karbantartási és hibaelhárítási feladatokat, a rekonstrukciós és értékfenntartó felújításokat elvégezni.

Az üzembe helyezett felújítások, rekonstrukciók értékével a Vagyongazdálkodóknak növelnie kell az átvett vagyon bruttó értékét.

Jelen előterjesztés keretében az alábbi önkormányzati tulajdonú épületek vonatkozásában szükséges az értékcsökkenéssel elszámolni:

- Ózd, József A. út 1.	5398 hrsz.
- Ózd, Október 23. tér 1.	11172/B hrsz.
- Ózd, Vasvár út 56.*	7347 hrsz.
- Ózd, Gyár út 2.*	5267 hrsz.
- Ózd, Bolyki T. út 20.*	8587 hrsz.
- Ózd, Vasvár út 60.	7353 hrsz.
- Ózd, Vasvár út 60.	7352 hrsz.
- Ózd, Vasvár út 62.	7354 hrsz.
- Ózd, Nemzetőr út 20. (faház)	7342/11 hrsz.
- Ózd, Uraj út 50.	14323 hrsz.

Az elszámolással kapcsolatban a részletes számításokat a határozati javaslat 1. melléklete tartalmazza. A Szerződésből korábban kikerült – *-gal jelölt – 3 db ingatlan esetében is 2016.12.31. napjára vonatkozóan szükséges az elszámolást megvalósítani, tekintettel arra, hogy az ingatlanok elvonásakor elszámolásra nem került sor.

Az elszámolás során figyelembe vételre került az is, hogy 2010-ben az Október 23. tér 1. szám alatti épület földszintjének felújítására az Önkormányzat 15.000.000,- Ft támogatást biztosított a Vagyongazdálkodó részére, melynek összegével az elszámolás jelen esetben szintén megtörténik.

A számítások alapján a Szerződés XI. fejezet 11.8. pontja értelmében a Vagyongazdálkodási szerződés felmondásának időpontján, azaz 2016.12.31. napján az ÓZDINVEST Kft.-nek 1.112.714,- Ft fizetési kötelezettsége keletkezett az Önkormányzattal szemben.

II.

A Képviselő-testület a 15/2016.(I.26.) határozata alapján döntött az ÓZDINVEST Kft. részére 28 M Ft tagi kölcsön nyújtásáról.

A kölcsön lejáratáaként 2016. december 30-a került megjelölésre, mely a Képviselő-testület 227/2016. (XII.15.) határozata értelmében 2017. január 30-ra módosításra került. Az ÓZDINVEST Kft-nek a tagi kölcsönt jegybanki alapkamattal növelve kell visszafizetnie. A kamattal növelt összeg 2017. február 2-án 28.278.107,- Ft.

A tagi kölcsönnel történő elszámolás tervezésénél figyelembe vételre került az a lehetőség, hogy az ÓZDINVEST Kft-vel a nem lakáscélú ingatlanokra és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyonelemekre vonatkozó vagyonelemre vonatkozó szerződés felmondása következtében a felek egymással pénzügyi teljesítés nélkül - a tagi kölcsön (vagy annak egy részének) és a vagyonelemre vonatkozó szerződésből származó kötelezettség összevezetésével, kompenzálás útján - tudjanak elszámolni (előterjesztés I. pontja alapján).

A jelenlegi számítások szerint azonban a tagi kölcsön visszafizetése kompenzációval nem rendezhető, mivel nem az Önkormányzatnak, hanem a Kft-nek keletkezett további fizetési kötelezettsége.

A Kft. a jelenleg is fennálló likviditási nehézségei miatt a kölcsön összegét a tulajdonos részére visszafizetni nem tudja, így követelés fejében átadja az ózdi 5282 hrsz-ú ingatlan (korábban az Ózdi Vízmű Kft. tulajdonában álló székház, 3600 Ózd, 48-as út 4.), az alábbiak szerint:

Az ingatlan jelenleg 9217/10000 részben az ÓZDINVEST Kft., 783/10000 részben Ózd Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

Amennyiben az Önkormányzat megvásárolja a Kft-től az ingatlan 9217/10000 részét is, az teljes egészében az Önkormányzat tulajdonába kerül, és a vagyoni érték a tagi kölcsön egy részével összevezetésre kerülhet.

A 2016. december 8-án készült értékbecslés szerint a székház ÓZDINVEST Kft. tulajdonrészének forgalmi értéke 29.200.000,- Ft. Az értékesítés mentes az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség alól.

A tagi kölcsönből, annak kamatából, valamint a vagyonelemre vonatkozó szerződéssel kapcsolatos elszámolásból – 2017. február 2-re vonatkozóan – összesen 29.390.821,- Ft követelése keletkezik az Önkormányzatnak az ÓZDINVEST Kft-vel szemben, így a székház tulajdonrész adásvételét követően még 190.821,- Ft és a kifizetésig még felmerülő kamat pénzügyi rendezése szükséges, a Kft-nek ennyi tartozása lesz az Önkormányzat felé.

Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 3/2013. (II.27.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés alapján az üzleti vagyon körébe tartozó vagyontárgyak szerzése, elidegenítése, megterhelése, hasznosítása, térítésmentes átvétele esetében a rendelkezési jog, valamint a vagyontárgyak forgalomképességi szempontból történő minősítése a Képviselő-testületet illeti meg, tekintettel a vagyontárgy értékére.

Javaslat:

A Képviselő-testület a felmondott vagyonkezelési szerződés alapján szükséges elszámolást a határozat mellékletének megfelelően fogadja el.

A Képviselő-testület döntsön arról, hogy Ózd Város Önkormányzata az ózdi 5282 hrsz-ú ingatlan (amely a természetben az Ózd, 48-as út 4. szám alatt található korábbi Vízmű székháznak felel meg) 9217/10000 tulajdoni hányadát 29.200.000,- Ft piaci forgalmi értéken az ÓZDINVEST Kft-től megvásárolja. Az átvett eszköz idegen tulajdoni hányad szerinti piaci forgalmi értéken a Kft. számára nyújtott tagi kölcsönből származó követeléssel kerüljön összevezetésre.

A tagi kölcsönből és annak kamatából fennmaradó részt (190.821,- Ft-ot és a kifizetés napjáig még felmerülő kamatot) az ÓZDINVEST Kft. 2017. február 15-ig fizesse meg az Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat a megszerzést követően az ingatlant az üzleti vagyonba sorolja be, és adja az ÓZDINVEST Kft. üzemeltetésébe.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat
Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (II.2.) határozata
a nem lakáscélú helyiségekre megkötött vagyonkezelési szerződés felmondásával
kapcsolatos elszámolásról

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a 165/2016. (VI.22.) határozat alapján felmondott – az ÓZDINVEST Kft-vel a nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésére vonatkozó – szerződés XI. fejezet 11.8. pontja alapján szükséges elszámolást a határozat 1. mellékletének megfelelően elfogadja.
2. A Képviselő-testület dönt arról, hogy Ózd Város Önkormányzata az ózdi 5282 hrsz-ú, irodaház megnevezésű, 885 m² területű ingatlan ÓZDINVEST Kft. tulajdonában lévő 9217/10000 tulajdoni hányadát 29.200.000,-Ft piaci forgalmi értéken az ÓZDINVEST Kft-től megvásárolja, az alábbi feltételekkel:
 - a.) A vételár a Képviselő-testület 15/2016. (I.26.) határozata alapján a Kft. számára nyújtott, 2017. január 30-i lejáratú tagi kölcsönből, annak kamataiból és a jelen határozat 1. pontja szerinti elszámolásból származó követeléssel kerül összevezetésre.
 - b.) Az összevezetést követően fennmaradó 190.821,-Ft-ot és a kifizetés napjáig még felmerülő kamatot az ÓZDINVEST Kft. 2017. február 15-ig átutalással fizeti meg az Önkormányzat részére.
 - c.) Az értékesítés kapcsán általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem keletkezik.

Felelős:

Az elszámolást és a közös tulajdon megszüntetését tartalmazó megállapodás előkészítéséért:

Jogtanácsos

PH. Pénzügyi és Gazdaság Osztály vezetője

PH. Településfejlesztési Osztály vezetője

A megállapodás aláírásáért:

Polgármester

ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Határidő: 2017. február 15.

3. A Képviselő-testület az ózdi 5282 hrsz-ú ingatlant 2017. február 16. napjától határozatlan időtartamra az ÓZDINVEST Kft. üzemeltetésébe adja. Az üzemeltetési díj a mindenkori költségvetési rendeletben kerül meghatározásra.

Felelős:

Üzemeltetési szerződés módosítás előkészítéséért:

PH. Településfejlesztési Osztály vezetője

Üzemeltetési szerződés módosítás aláírásáért:

Polgármester

ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Az ingatlan átadás-átvétel előkészítéséért, lebonyolításáért:

PH. Településfejlesztési Osztály vezetője

ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

Határidő: 2017. február 15.

1. melléklet a .../2017.(II.2.) határozathoz

KIMUTATÁS
az ÖZDINVEST Kft. vagyonkezelésében lévő ingatlanok bruttó érték változásáról
(2008.07.01-2016.12.31. állapot szerint)

Megnevezés	Időszak (év)	Gyár út 2. 5267 *	Vasvár út 56. 7347 ***	Bolyki Tamás út 20. 8587 **	József A. út 1. 5398	Október 23. tér 1. 11172/B	Vasvár út 60. 7353	Vasvár út 60. 7352	Vasvár út 62. 7354	Nemzetőr út 20. 7342/11 (faház)	Uraji út 50. 14323	Összesen	Écs és felújítás különbözete
XII.31.													
Bruttó érték	2008. II.félév	499 583 000	106 120 000	12 132 000	5 316 000	286 647 801	39 484 400	46 028 000	16 544 355	2 736 000	8 724 000	1 023 315 556	
	2009.	499 955 362	106 160 745	12 132 000	5 316 000	290 212 948	39 780 563	46 028 000	16 544 355	2 736 000	8 724 000	1 027 589 973	
	2010.	0	106 160 745	0	5 316 000	309 751 100	41 938 835	46 028 000	16 544 355	2 736 000	8 724 000	537 199 035	
	2011.	0	0	0	5 316 000	314 477 740	42 840 830	46 028 000	16 544 355	4 121 360	8 724 000	438 052 285	
	2012.	0	0	0	5 316 000	321 615 478	42 840 830	46 028 000	16 544 355	4 121 360	8 724 000	445 190 023	
	2013.	0	0	0	5 316 000	326 541 608	44 297 759	46 028 000	16 544 355	4 121 360	8 724 000	451 573 082	
	2014.	0	0	0	5 316 000	332 325 636	44 982 539	46 028 000	16 544 355	4 121 360	8 724 000	458 041 890	
	2015.	0	0	0	5 316 000	335 144 511	44 982 539	46 028 000	16 544 355	4 121 360	9 743 952	461 880 717	
2016.	0	0	0	5 316 000	339 041 586	44 982 539	46 511 133	16 544 355	4 121 360	9 743 952	466 260 925		
Növekedés	2008. II.félév	372 362	40 745	0	0	14 487 801	114 400	0	188 355	0	0	15 203 663	4 941 965
	2009.	0	0	0	0	3 565 147	296 163	0	0	0	0	3 861 310	-6 143 132
	2010.	0	0	0	0	19 538 152	2 158 272	0	0	0	0	21 696 424	14 365 015
	2011.	0	0	0	0	4 726 640	901 995	0	0	1 385 360	0	7 013 995	1 453 929
	2012.	0	0	0	0	7 137 738	0	0	0	0	0	7 137 738	1 472 033
	2013.	0	0	0	0	4 926 130	1 456 929	0	0	0	0	6 383 059	664 089
	2014.	0	0	0	0	5 784 028	684 780	0	0	0	0	6 468 808	657 307
	2015.	0	0	0	0	2 818 875	0	0	0	0	1 019 952	3 838 827	-2 000 965
2016.	0	0	0	0	3 897 075	0	483 133	0	0	0	4 380 208	-1 522 955	
Összesen	372 362	40 745	0	0	66 881 586	5 612 539	483 133	188 355	1 385 360	1 019 952	75 984 032	13 887 286	
Éves écs	2008. II.félév	5 024 961	1 067 130	121 982	53 450	2 855 196	396 063	462 796	164 894	27 510	87 716	10 261 698	
	2009.	2 479 231	2 123 217	137 607	106 322	2 883 856	793 559	920 561	330 888	54 719	174 482	10 004 442	
	2010.	0	1 890 536	0	106 322	3 040 432	813 469	920 561	330 888	54 719	174 482	7 331 409	
	2011.	0	0	0	106 322	3 121 891	841 941	920 561	330 888	63 981	174 482	5 560 066	
	2012.	0	0	0	106 319	3 194 210	856 818	920 562	330 888	82 429	174 479	5 665 705	
	2013.	0	0	0	106 322	3 220 682	883 605	920 561	330 888	82 430	174 482	5 718 970	
	2014.	0	0	0	106 322	3 302 868	893 950	920 561	330 888	82 430	174 482	5 811 501	
	2015.	0	0	0	106 322	3 324 841	899 653	920 561	330 888	82 430	175 097	5 839 792	
2016.	0	0	0	106 319	3 363 156	899 652	925 840	330 888	82 429	194 879	5 903 163		
Összesen	7 504 192	5 080 883	259 589	904 020	28 307 132	7 278 710	7 832 564	2 811 998	613 077	1 504 581	62 096 746		
Nettó érték XII.31.	2008. II.félév	494 930 401	105 093 615	12 010 018	5 262 550	283 792 605	39 088 337	45 565 204	16 379 461	2 708 490	8 636 284	1 013 466 965	
	2009.	492 451 170	102 970 398	11 872 411	5 156 228	284 473 896	38 590 941	44 644 643	16 048 573	2 653 771	8 461 802	1 007 323 833	
	2010.	0	101 079 862	0	5 049 906	300 971 616	39 935 744	43 724 082	15 717 685	2 599 052	8 287 320	517 365 267	
	2011.	0	0	0	4 943 584	302 576 365	39 995 798	42 803 521	15 386 797	3 920 431	8 112 838	417 739 334	
	2012.	0	0	0	4 837 265	306 519 893	39 138 980	41 882 959	15 055 909	3 838 002	7 938 359	419 211 367	
	2013.	0	0	0	4 730 943	308 225 341	39 712 304	40 962 398	14 725 021	3 755 572	7 763 877	419 875 456	
	2014.	0	0	0	4 624 621	310 706 501	39 503 134	40 041 837	14 394 133	3 673 142	7 589 395	420 532 763	
	2015.	0	0	0	4 518 299	310 200 535	38 603 481	39 121 276	14 063 245	3 590 712	8 434 250	418 531 798	
2016.	0	0	0	4 411 980	310 734 454	37 703 829	38 678 569	13 732 357	3 508 283	8 239 371	417 008 843		
Önkormányzat által nyújtott támogatás Október 23. tér 1. földszint felújítására													-15 000 000
Mindösszesen:													-1 112 714

Özd, 2017.01.06.

*: 2009. július 1-től üzemeltetésbe adva

**.: 2009. július 31-ig nyilvántartott érték, értékesítésre került

***. 2010. november 22-től kezelői jog átadásra került

Ut táblázat adatai a főkönyvi könyveléssel egyeznek.

Szabolcs Gábor

SALDOCONTROLL KFT.
38.00 Özd, Szent István utca 11.
Adószám: 114-8502-2-05
Eng. szám: 000647