

## **JAVASLAT**

a nem lakáscélú helyiségekre megkötött vagyonkezelési szerződés felmondásával  
kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Polgármester  
Előkészítő: PH. Településfejlesztési Osztály

Ózd, 2016. június 22.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 155/KH/2008. (IV.27.) határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségeket 2008. július 1. napjától határozatlan időtartamra az ÓZDINVEST Kft. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) részére vagyonkezelésbe adja.

A Vagyonkezelési Szerződés ( a továbbiakban: Szerződés ) keretében 2008. július 1-től az alábbi 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek kerültek átadásra:

- 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.

A szerződés időközben több alkalommal, - a 44/KH/2009.(IV.28.), 106/KH/2009.(VI.25.), 111/KH/2009.(VI.25.), valamint a 38/KH/2010.(III.25.) határozatok alapján - 2009. július 27-én és 2010. december 23-án is módosításra került. A határozatokban foglaltak szerint a Gyár út 2., illetve a Vasvár út 56. számú ingatlanok részben vagy egészben más funkciót kaptak, mint a szerződés megkötésekor, illetve a Bolyki T. út 20. szám alatti ingatlan értékesítésre került. A fentiek értelmében szükséges volt a vonatkozó ingatlanok esetében a vagyonkezelést megszüntetni, így jelenleg 7 db ingatlan tartozik a Vagyonkezelési Szerződés hatálya alá.

A vagyonkezelés lényege, hogy az átadott eszközök után évenként elszámolásra kerülő amortizáció összegét a vagyonkezelő számolja el, melyet az ingatlan felújítására kell fordítani, vagy egy későbbi időszakra tervezett nagyobb felújítás munkáira kell tartalékolni.

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

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

A vagyonkezelési szerződés 5.2. pontja alapján az *ÓZDINVEST Kft-nek minden évben a tárgyévet megelőző év december 31-ig kellett javaslatot tennie a következő évben szükséges rekonstrukciós és értéknövelő felújítási munkákról, azok várható anyagi kihatásairól.*

A felújítási munkálatokra fordítható összeg a szerződés 5.3. pontja alapján az ingatlanokra elszámolt amortizáció.

A Vagyonkezelési Szerződés 7.1. pontjában foglaltak alapján *a Vagyonkezelő a számviteli politikájában meghatározottak szerint élhet a lassított értékcsökkenési leírással.*

A vagyonkezelésre átadott ingatlanok közül ez a módszer az Ózd, Október 23. tér 1. sz. alatti ingatlan esetében alkalmazásra került, azaz az értékcsökkenés elszámolásakor a 2%-os leírási kulcs helyett 1%-os leírási kulcs került figyelembevételre.

Az értékcsökkenés felhasználására vonatkozó javaslat, valamint a képződött értékcsökkenés felhasználása külön előterjesztések keretében évenként elfogadásra kerültek a Képviselő-testület által.

A Vagyonkezelő az elmúlt időszakban több alkalommal is kezdeményezte a vagyonkezelői szerződés megszüntetését és az érintett ingatlanok üzemeltetésbe adását.

Ezt azzal indokolta, hogy a vagyonkezelésében lévő ingatlanok között több olyan ingatlan is található, melyekre nem célszerű a képződő amortizációs összeget ráfordítani, mivel elhelyezkedése miatt bérbeadása nem realizálható, vagy az ingatlan állapota nem igényli a felújítást. A vagyonkezelő az ésszerűtlen és gazdaságilag nem indokolható felújítási munkálatokat ezért nem is végezte el, e helyett olyan munkálatok kerültek kivitelezésre, melyek a bevétel szerzés szempontjából szükségesek és hasznosak voltak az adott ingatlan tekintetében.

A fentiek szerint a Vagyonkezelő a 7 db ingatlan értékcsökkenésének megfelelő felújítási összeget 4 db ingatlanra költötte, 3 db ingatlan nem került felújításra.

(A részletes számításokat az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.)

A megkötött Vagyonkezelési Szerződés XI. fejezet 11.2 pontja alapján *a szerződés 6 hónapos felmondási idővel, a gazdasági év végére mondható fel, így a Képviselő-testület jelen ülésén tud dönteni a vagyonkezelői szerződés 2016. december 31. napjára történő felmondásáról.*

A szerződés XI. fejezet 11.8. pontja alapján *a szerződés megszűnésekor a felek egymással elszámolnak a felújításra fordított összegekkel, annak függvényében, hogy a Vagyonkezelő az elszámolt értékcsökkenésnél többet vagy kevesebbet költött az ingatlanok felújítására.*

Jelen esetben az előzetes számítások alapján a tulajdonos önkormányzatnak keletkezik fizetési kötelezettsége.

Ezt az összeget a vagyonkezelő a vagyonkezelési szerződés időtartama alatt a vagyonkezelt épületek felújítására az értékcsökkenését meghaladó mértékben ráköltötte.

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

A tagi kölcsön nyújtására költségvetési éven belül van lehetőség, ezért a kölcsön lejáratként 2016. december 30-a került megjelölésre.

A tagi kölcsönrel történő elszámolás időpontjánál már figyelembe vételre került az a lehetőség, hogy - a Képviselő-testület a 155/KH/2008. (IV.27.) határozat alapján - az ÓZDINVEST Kft-vel a nem lakáscélú ingatlanokra és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyonelemekre vonatkozó vagyonkezelési szerződést felmondhatja, melynek következtében a felek egymással pénzügyi teljesítés nélkül - a tagi kölcsön (vagy annak egy részének) és a vagyonkezelésből származó kötelezettség összevezetésével, kompenzálás útján - tudnak elszámolni.

A fentiekben ismertetettek alapján – a 2008. óta rendezetlen elszámolás okán is - célszerű a vagyonkezelési szerződést felmondani, a fennálló gazdaságtalan helyzetet rendezni és a nem lakáscélú helyiségeket üzemeltetésbe adni.

Ózd Város Önkormányzatának tulajdonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 3/2013. (II.27.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés alapján a forgalomképtelen, a korlátozottan forgalomképes, valamint a 6 millió Ft egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogkör gyakorlása, így a vagyonkezelési, üzemeltetési szerződés megkötése, felbontása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Javaslat:

Ózd Város Önkormányzata az ÓZDINVEST Kft-vel megkötött, nem lakáscélú ingatlanokra vonatkozó vagyonkezelési szerződést 2016. december 31-re mondja fel, és 2017. január 1-től ezen ingatlanokra az ÓZDINVEST Kft-vel kössön határozatlan idejű üzemeltetési szerződést, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában szereplő lakás-és helyiséggazdálkodási feladatok ellátása céljából.

Az üzemeltetésbe adás feltétele megegyezik a korábban üzemeltetésre átadott nem lakáscélú helyiségekével, azaz az üzemeltetési díj a város mindenkor érvényes éves költségvetésében kerül meghatározásra, melyet az üzemeltető negyedévente arányosan, a negyedévet követő hó 20-ig köteles megfizetni.

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

**Határozati javaslat**  
**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..../2016. (VI.22. ) határozata**  
**a nem lakáscélú helyiségekre megkötött vagyonezelési szerződés felmondásával**  
**kapcsolatos döntések meghozataláról**

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

1. A Képviselő-testület a 155/KH/2008. (IV.27.) határozat alapján, az ÓZDINVEST Kft-vel a nem lakáscélú helyiségek vagyonezelésére megkötött szerződést 2016. december 31-i hatállyal felmondja.
2. A Vagyonkezelési Szerződés megszüntetésekor - a szerződés XI. fejezet 11.8. pontja alapján - a felek egymással elszámolnak a felújításra fordított összegekkel.
3. A Képviselő-testület a vagyonezelési szerződés megszűnését követően hozzájárul ahhoz, hogy az alábbi ingatlanokról a vagyonezelői jog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból:

Ózd, József A. út 1.	5398 hrsz.
Ózd, Október 23. tér 1.	11172/B 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.

4. A Képviselő-testület a határozat 3. pontjában felsorolt ingatlanokat 2017. január 1-től határozatlan időtartamra az ÓZDINVEST Kft. üzemeltetésébe adja, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában szereplő lakás-és helyiséggazdálkodási feladatok ellátása céljából.  
Az üzemeltetésbe adás feltétele megegyezik a korábban üzemeltetésre átadott nem lakáscélú helyiségekével, azaz az üzemeltetési díj a város mindenkor érvényes éves költségvetésében kerül meghatározásra, melyet az üzemeltető negyedévente arányosan, a negyedévet követő hó 20-ig köteles megfizetni.

**Felelős:** A vagyonezelési szerződés felmondásának előkészítéséért: PH. Településfejlesztési Osztály vezetője  
A vagyonezelési szerződés felmondásáért: Polgármester  
Elszámolás rendezéséért: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője  
PH. Pénzügyi és Gazdaság Osztály vezetője  
A vagyonezelői jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséért: P.H. Jogtanácsosa  
Üzemeltetési szerződés módosítás előkészítéséért: PH. Településfejlesztési Osztály vezetője  
Üzemeltetési szerződés módosítás aláírásáért: Polgármester  
ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője

**Határidő:** a vagyonezelési szerződés felmondására: döntést követően azonnal  
Elszámolás rendezésére: 2016. december 31.  
A vagyonezelői jog ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére: elszámolást követő 30 napon belül  
Üzemeltetési szerződés módosítás aláírására: 2017. január 1.