

Javaslat
a lakás- és nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó üzemeltetési szerződések
módosítására

Előterjesztő: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
elnöke

Előkészítő: PH. Településfejlesztési és
Vagyongazdálkodási Osztály

Ó z d, 2013. január 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ózd Város Önkormányzata a

- 155/KH/2008. (VI.27.) határozatában foglaltaknak megfelelően 2008. július 1. napjától a nem lakáscélú ingatlanokat, helyiségeket, a kapcsolódó vagyonelemeket, valamint a reklám céljára szolgáló vitrineket ingatlan bérbeadási, hasznosítási feladat ellátása céljára,
- 77/KH/2011. (III.30.) határozattal módosított 26/KH/2011. (II.17.) határozata alapján 2011. július 1. napjától a lakáscélú ingatlanokat, valamint a kapcsolódó vagyonelemeket ingatlan bérbeadási, hasznosítási feladat ellátása céljára

üzemeltetésbe adta az ÓZDINVEST Kft-nek.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján a vagyonkezelésre vonatkozó szabályozás jelentősen módosult. Az új előírás a vagyonkezelői jog létesítésének lehetőségét a 100 %-os önkormányzati tulajdonban álló gazdálkodó szervezetnek történő átadás esetén kiterjesztette a lakóépületre, a vegyes rendeltetésű épületre, a társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakáscéljára szolgáló helyiségekre is.

Fentiekre tekintettel Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2012. évi költségvetés végrehajtását segítő intézkedésekről szóló 6/2012. (II.16.) határozat 24.) pontjában előírta, hogy az új szabályozást figyelembe véve át kell tekinteni az előbbi ingatlanokra megkötött üzemeltetési szerződéseket és javaslatot kell készíteni annak szükséges módosítására, illetve vagyonkezelésbe adására.

A határozatban foglaltaknak eleget téve az ÓZDINVEST Kft. (továbbiakban: Kft.) és a Polgármesteri Hivatal érintett szakemberei egyeztető megbeszélést tartottak, melyen a Kft. számításai alapján megállapítható volt, hogy a vagyonkezelési szerződés megkötésekor is nagyságrendileg ugyanaz az összeg kerülne az értékcsökkenésből az ingatlanokra visszaforgatásra, mint a jelenlegi üzemeltetési díjak, azonban a vagyonkezelési szerződés esetén a társaság likviditása jobban ütemezhető, mivel nem jelentene akkora megterhelést az üzemeltetési díjak negyedéves megfizetése.

A 2012. november 23-án kihirdetett közművezetékek adójáról szóló 2012. évi CLXVIII. törvény szerint 2013. január 1-től a Kft-t a tulajdonában lévő városi gázközmű vagyon után 12 M Ft közműadó terheli. A Kft. ezt az összeget a társaság racionalizálási intézkedéseket és a feladat átcsoportosításokat követően, valamint az egyre növekvő kintlévőség miatti többlet terhei miatt már nem tudja kigazdálkodni. Ezért a 2013. évi városi költségvetés összeállításához szükséges bevételi és kiadási előirányzatok tervezésekor a Kft. azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy tekintettel a társaság likviditási problémáira és a 2013. január 1-től (hivatkozott törvény 12. § (3) bek. alapján) az állami adóhatóságnak fizetendő közműadóra, a lakás és nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetési díját csökkentse le a tulajdonos. Javaslatára 2013. évre a lakáscélú ingatlanok esetén bruttó 3 M Ft, nem lakáscélú ingatlanok esetén bruttó 8 M Ft.

A Kft. kérelmét megelőzően tartott szakmai egyeztetés során az alábbi 4 alternatíva fogalmazódott meg:

1. Az üzemeltetési szerződések módosítására nem kerülne sor. Ebben az esetben a Kft. likviditási problémái miatt sem a tulajdonos, sem az állam, sem a partnerei felé fennálló kötelezettségeinek nem tudna eleget tenni.
2. Az üzemeltetési díj törlésre kerülne. Hátránya, hogy felújításokra nem kerülne sor, így nem valósulna meg a felújításokra vonatkozó szerződési feltétel.
3. Fix összeg megállapítása esetében az Önkormányzat részére befizetett üzemeltetési díjak teljes egészében felhasználhatóak lennének felújításokra.
4. Az üzemeltetési díjak a mindenkor érvényes költségvetésben kerülnének meghatározásra, mely költségvetés módosításakor - amennyiben szükséges - módosításra kerülhetnek.

Jelenleg a nem lakáscélú ingatlanok, helyiségek esetében a Kft. által fizetendő éves üzemeltetési díj az üzemeltetésre átadott eszközök bérbeadásából származó összes bevétel 10 %-a + ÁFA (2012. évben bruttó 6,018 M Ft, nem lakáscélú ingatlanok felújítására visszafordított összeg nettó 6.536 eFt).

A lakáscélú ingatlanok esetében a Kft. a bérbeadásból származó összes bevételből 15 M Ft + ÁFÁ-t köteles megfizetni az Önkormányzat részére (2012. évben bruttó 19 M Ft, lakáscélú ingatlanokra visszafordított összeg nettó érték: 12.528 M Ft).

(Az önkormányzati lakáscélú ingatlanok éves értékcsökkenése ~16 M Ft, a nem lakáscélú ingatlanok esetén ~26 M Ft!)

Javaslat:

Fentiekre tekintettel az ÓZDINVEST Kft-vel megkötött lakáscélú ingatlanokra, valamint nem lakáscélú ingatlanokra, helyiségekre vonatkozó üzemeltetési szerződéseket úgy javaslom módosítani, hogy a Kft. által fizetendő éves üzemeltetési díjak a mindenkor érvényes éves költségvetésben kerüljenek meghatározásra.

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

Határozati javaslat
Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2013. (I.24.) határozata
a lakás- és nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó
üzemeltetési szerződések módosításáról

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az ÓZDINVEST Kft-vel 2008. július 1. napján megkötött nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésére vonatkozó szerződés 5.) pontját az alábbiak szerint módosítja:
„5.) A jelen szerződéssel üzemeltetésre átadott tárgyi eszközök üzemeltetési díja a mindenkor érvényes költségvetésben kerül meghatározásra. A díjat a Megbízott negyedévente arányosan, a negyedévet követő hó 20-ig köteles megfizetni.”

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az üzemeltetési szerződés módosításának aláírására.

Felelős: szerződés aláírásáért:

Polgármester
ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
szerződés módosítás előkészítéséért:
PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály
vezetője

Határidő: 2013. évi költségvetés elfogadását követően azonnal

2. A Képviselő-testület az ÓZDINVEST Kft-vel 2011. június 1. napján megkötött lakáscélú ingatlanok üzemeltetésére vonatkozó szerződés 5.) pontját az alábbiak szerint módosítja:
„5.) A jelen szerződéssel üzemeltetésre átadott tárgyi eszközök üzemeltetési díja a mindenkor érvényes költségvetésben kerül meghatározásra. A díjat a Megbízott negyedévente arányosan, a negyedévet követő hó 20-ig köteles megfizetni.”

Felelős: szerződés aláírásáért:

Polgármester
ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
szerződés módosítás előkészítéséért:
PH. Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Osztály
vezetője

Határidő: 2013. évi költségvetés elfogadását követően azonnal