

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú gázvagyon
hasznosítása

Sorszám: IV/14.

Előkészítette: Gál András osztályvezető
Műszaki Osztály

Döntéshozatal módja:

Minősített többség az SZMSZ
18.§ (3) e) pontja alapján

**Véleményező
bizottság:** Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:

Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2013. január 31-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2004. január 1-jén hatályba lépett gáztörvény jelentősen megváltoztatta a földgázvezetékek üzemeltetésével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, nem utolsósorban a vezeték használatáért elszámolható díjak képzését. Ez a változás egyértelműen értékelhetővé tette a gázvagyonnal rendelkező tulajdonosokat megillető járandóság /rendszerhasználati díj, azaz az RHD/ nagyságát. Gyakorlati tapasztalatok szerint ezen változásokhoz a gázvezetékeket üzemeltető elosztói engedélyesek számos esetben nem alkalmazkodtak, így a nem a tulajdonukban levő gázvezetékek üzemeltetésért, esetenként nem adnak díjazást, vagy az adott díjazás általában rendkívül alacsony. Az esetleges értékesítés esetén pedig a reális áron alul igyekeznek megvásárolni a tulajdonos Önkormányzattól a vezetékrendszerüket.

A Magyar Energia Hivatal által kiadott rendszerüzemeltető elosztói engedélyében foglaltak alapján, településünkön levő ~ 142 km vezeték 7 %-a, azaz ~ 10 km vezeték nem az elosztói engedélyes, hanem az Önkormányzat tulajdonában van. A K+I Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (1046 Budapest Koszterna u. 28) megkeresett minket azzal, hogy ezen vagyon hasznosításában sikerdíj kikötése mellett szívesen részt vállalna. Tekintettel arra, hogy a mi vagyonkimutatásunk szerint csak 2,7 km gázvezeték van a tulajdonunkban, célszerű külső, ezen területen tapasztalt vállalkozás segítségét bevonni.

A 2,7 km-nyi gázvezetékekkel kapcsolatosan az alábbi gázvagyronról beszélhetünk:

- ~ 80 fogyasztó van ezen a hosszon
- ez ~ 2 MHUF/év rendszerhasználati díjat jelent
- ebből 30-40 % illeti meg a tulajdonost (azaz az önkormányzatot), ami ~ 600-800 eHUF/év bérleti díjat jelenthet
- eladás esetén a vevő ~ 5 - 8 MHUF vételárad ad érte becslésünk szerint.

A tanácsadó által ellátandó feladatok az alábbiak:

- a tulajdonunkban levő gázvezeték vagyon szükség szerinti felmérése /műszaki tartalom/
- a gázvezeték vagyon reális, piaci értékének meghatározása
 - megfelelő díjazást ad-e nekünk a vezetékünket használó elosztói engedélyes
 - esetleges értékesítés során, milyen reális eladási árat lehet megcélózni
- meglévő üzemeltetési szerződés feltételrendszerének optimalizálása

- ha nincs üzemeltetési szerződés, akkor annak elkészítésében való segítség a lehető legjobb feltételek kialakulásával az üzemeltető elosztói engedélyestől, beleértve a visszamenőleges díjazásra való igényt is
- értékesítési szándék esetén az értékesítés előkészítése a vezetékek reális értékének elérésével

A K+I Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató Kft. egy több mint 12 éve eredményesen működő, 100%-ban magyar tulajdonú földgázipari tanácsadó cég, melynek egyik speciális profilja az Önkormányzatok által létesített és még jelenleg is önkormányzati tulajdonban levő gázvagyon pontos piaci értékének meghatározása, és közreműködés abban, hogy a legmagasabb reális vételárat, vagy reális bérleti díjat érje el a megbízó Önkormányzat.

A külső szakértő igénybevételét az alábbi levél igazolhatja:

„Gázvezetékvacon hasznosítása és a hasznosítás optimalizálásának

módszertana

/Gázipari szakértő igénybevételének indokoltsága/

1., Az önkormányzati gázvezetékvacon optimális hasznosításának alapvető problémái:

- *az érintett elosztói engedélyes, mint „társtulajdonos” és üzemeltető is jelen van*
- *az elosztó rendelkezik az adatok egy jelentős részével és azok megosztásában ellenérdekelt*
- *ahol nincs üzemeltetési szerződés, vagy jelentéktelen összegű az ellentételezése, ott az elosztói engedélyes sem a reális üzemeltetési /bérleti/ díj fizetésében, sem a vezeték megvásárlásában nem érdekelt*
- *vegyes tulajdonú rendszerekről lévén szó tisztázatlan a vacon összetétele, műszaki tartalma, azaz melyik vezeték szakaszok kié, hol húzódnak a tulajdoni határok*
- *tisztázatlan, hogy az adott vezeték szakaszokon, milyen mennyiségű és ellátott kategóriájú fogyasztó szerinti megosztású gázforgalmazására kerül sor, ami az alapja a rendszeren képződő bevételek megállapításának*
- *tisztázatlan az adott vezeték működtetésével felmerülő, jogosan felszámolható reális költségek összetétele és nagysága*
- *nem minden tulajdonos számára tisztázott, hogy a gázvezeték üzemeltetés, milyen speciális jogokat és kötelezettségeket keletkeztet /pl.: a tulajdonnal való rendelkezés joga korlátozott/*
- *a tulajdonosok számára nem mindig tisztázott az üzemeltetési szerződésekben az elosztói engedélyes által „elrejtett csapdák” lehetősége és azok következménye*

2., A tulajdonolt gázvezeték vacon hasznosításának legfontosabb általános lépései

2.1., A műszaki tartalom meghatározása:

Ehhez, minden esetben szükséges az önkormányzat, mint tulajdonos olyan szakembere, aki a közművek engedélyeztetésében, a helyi irattári gyakorlatban járatos.

Ugyanakkor a szakértők hasznos tanácsokat tudnak adni a nehezen hozzáférhető adatok pótlása, a műszaki tartalom teljes körűségének, a tulajdonviszonyok megállapításához igénybe vehető, belső ill. külső adatforrásokra vonatkozóan.

2.2., A meghatározott műszaki tartalom üzemeltetésének szerződéses rendezettségének megállapítása.

Speciális gázipari, jogi ismereteket igényel, mivel túl azon, hogy az üzemeltetői szerződések rendelkezésre állnak-e, a bennük elrejtett csapdák miatt értelmezésük problematikus lehet az esetek nagy részében.

2.3, A gázforgalom és annak az összetétele, az ebből származó elosztói bevételnek a meghatározása:

A bevétel részben független a földgázeladásból származó bevételtől.

Speciális földgázipari ismereteket igényel a meghatározása, mert az elosztói engedélyesek nem, vagy nem korrektil adnak meg még háttéradatokat sem.

2.4., Az adott vezetékek üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő költségek megállapítása:

Speciális gázipari ismereteket igényel, mert a gyakori vélekedéssel szemben a vezetékek üzemeltetési költségeinek a műszaki jellegű költség összetevők /karbantartás, javítás/ csak töredékét teszik ki.

2.5 ., Az üzemeltetésért jogosan kérhető összeg meghatározása, üzemeltetési szerződés elkészítése, vagy a meglévő szükség szerinti aktualizálása.

Speciális gázipari ismereteket igényel, mivel az üzemeltetőkkel folytatott tárgyalásokon, csak konkrét a 2.3, 2.4 szerint megalapozott számok, számítások alapján lehet megjelenni, mert önszántukból –a tapasztalatok szerint- semmit sem szándékoznak fizetni a részrendszerekért.

2.6., Eladás esetén a reális vagyoneérték meghatározása, figyelembe véve a földgázipari cégek speciális megtérülési szempontjait.

Közvélekedéssel szemben a vezetékek reális eladási ára az esetek nagy részében nincs összefüggésben azzal , hogy mennyibe került a létesítése. A reális érték a beruházási értéktől mind felfele, mind lefele jelentősen eltér.

Speciális földgázipari ismereteket igényel az iparág sajátosságai miatt.

Fentiekből látszik, hogy speciális információk, adatok, iparági módszerek ismerete nélkül a vezetékek hasznosításának optimális módját, az elérhető bevételeket kedvező mértékét nem lehet elérni, mivel az ellenérdekelt elosztói engedélyesek saját adataikkal operálva a

vezetékek értékét igen nyomott szinten állapítják meg, amellyel szemben csak konkrét információk, megalapozott számítások mellett lehet csak eredményt kiharcolni.

A K+I Kft elmúlt kétévi referenciái (a földgázvezeték hasznosítás témakörében):

- Újszentmargita: a teljes települési gázvezeték rendszer értékelése, ennek tükrében az értékesítés teljes körű bonyolítása
- Legyesbénye: a teljes települési gázvezeték rendszer értékelése, ennek tükrében az értékesítés teljes körű bonyolítása
- Farkaslyuk: a teljes települési gázvezeték rendszer értékelése, ennek tükrében az értékesítés teljes körű bonyolítása
- Nádudvar: csak a települési gázvezeték rendszer egy része volt az ÖK-é, annak az értékelése, az értékesítés teljes körű bonyolítása
- Galgamácsa: Az ÖK. tulajdonú vezetékre reális Üzemeltetési Szerződés kialakítása, az Üzemeltetési Szerződés megkötésének teljes körű bonyolítása
- Vácegres: Az ÖK. tulajdonú vezetékre reális Üzemeltetési Szerződés kialakítása, az Üzemeltetési Szerződés megkötésének teljes körű bonyolítása
- Váckisújfalu: Az ÖK. tulajdonú vezetékre reális Üzemeltetési Szerződés kialakítása, az Üzemeltetési Szerződés megkötésének teljes körű bonyolítása

Tisztelettel: Máté Imre ügyvezető, K+I Kft. 30/ 206 9775”

A megbízási díj értékesítés esetén 15% + ÁFA, bérleti üzemeltetési díjbevétel esetén 48 hónapon át annak 25%+ÁFA része. A maximális megbízási díj 6,0 millió forint + ÁFA.

Kérem a T. Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő földgázvezeték hasznosítására a K+I Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató Kft-vel (1046 Budapest Koszterna u. 28) a határozat mellékletét képező Megbízási Szerződést aláírja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2013. január 29.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

1., SZERZŐDŐ FELEK:

1.1., Békés Város Önkormányzata

5630 Békés, Petőfi Sándor u. 2.

Képviseli: Izsó Gábor polgármester

Adószáma: 15725060-2-04

Bankszámlaszáma: 11998707-04606811-00000000

/továbbiakban: Megbízó

1.2., K+I Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató Kft.

1046 Budapest, Koszterna Gy. u. 28.

Képviseli: Máténé Tóth Katalin ügyvezető

Adószáma: 12515068-2-41

Bankszámlaszám 10700141-25184402-51100005

/továbbiakban: Megbízott/

2., ELŐZMÉNYEK:

A Megbízó által létesített és jelenleg is tulajdonában levő ~ 10 km gázvezeték a településre kijelölt elosztói engedélyes üzemelteteti. Az üzemeltetett vezetékért a Megbízónak az üzemeltető díjazást nem fizet, illetve az elmúlt években az üzemeltetés körülményei /szerződések, díjazás/ rendezetlenek voltak. A Megbízó a vezetékrendszert reális áron értékesíteni kívánja, vagy vezeték üzemeltetőjétől méltányos díjazást kíván elérni. Ennek megfelelően Megbízó fel kívánja értékelteni a gázvagyon és az értékesítés révén a lehető legmagasabb reális vételárat kívánja elérni, illetve amennyiben megtartja részben, vagy egészen a tulajdonjogot, úgy az üzemeltetésből elérhető bevételt kívánja maximalizálni.

3., A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

Megbízó megbízást ad a Megbízott részére a Megbízó tulajdonában levő gázvagyon reális értékének meghatározására és a gázvagyon értékesítésében, hasznosításában való közreműködésre, annak érdekében, hogy a lehető legmagasabb vételárat, vagy bevételt érje el a Megbízó. A Megbízott a megbízást elfogadja, amelyet Megbízó utasításainak és érdekeinek megfelelően köteles teljesíteni.

4., A MEGBÍZOTT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

- 4.1 Megbízott áttekinti a rendelkezésre álló dokumentációkat a vagyon pontos összetételére, a rendszeren forgalmazott gáz mennyiségére, esetleges jövőbeni változásokra vonatkozóan, a műszaki leltár és a vagyonértékelés alapadatainak összeállítása céljából.
- 4.2 Megbízott meghatározza (számításokkal alátámasztottan) a gázvagyon reális értékét, mind az eladás, mind az üzemeltetés vonatkozásában.
- 4.3 Megbízott kidolgozza a megfelelő tárgyalási taktikát az adás-vétel előkészítésére, a vételár illetve a bevétel maximalizálásának az érdekében.

- 4.4 Megbízott vállalja, hogy amennyiben a gázvagyon részben, vagy egészben a Megbízó tulajdonában marad, úgy az üzemeltetési szerződés aktualizálását a Megbízó érdekeinek maximális érvényesítése mellett, valamint évente minimum egyszeri felülvizsgálatát, szükség szerinti aktualizálását, az üzemeltetésért kapott díj kiszámításának kontrollálását elvégzi.
- 4.5 Megbízott vállalja, hogy szükség szerint MEH–hez elkészíti a beadványokat.
- 4.6 Megbízott a Megbízó igénye szerint előkészíti, illetve lefolytatja a szükséges egyeztetéseket, levelezéseket.
- 4.7 Megbízott a tudomására jutott adatokat, információkat bizalmasan, üzleti titokként kezeli, a titok megsértéséből eredő kárért a polgári jog szabályai szerint teljes körűen felel.
- 4.8 Megbízott szükség szerint a Megbízóval előzetesen egyeztetve jogi képviselőt von be a jogi lépések megtételére.
- 4.9 Megbízott a Megbízó utasításai és érdekeinek megfelelően köteles a szerződés tárgyát képező feladatot ellátni. Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, köteles őrt erre figyelmeztetni.

5., A MEGBÍZÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

- 5.1 Megbízó vállalja, hogy a vezetékrendszerrel és működtetésével kapcsolatos szükséges adatokhoz való hozzáférést, iratokba való betekintést a Megbízott számára lehetővé teszi, illetve szükség szerint azokat az üzemeltetőtől bekéri.
- 5.2 Megbízó vállalja, hogy az esetleges egyeztetésekbe, tárgyalásokba a Megbízottat bevonja, vagy azok lebonyolítására a Megbízottnak meghatalmazást ad.
- 5.3 Megbízó vállalja, hogy a Megbízott által tett javasoltak figyelembevételével folytat tárgyalásokat jelen szerződés tárgyát képező témakörben.
- 5.4 Megbízó jelen szerződés alapján elért bevételekről a realizálódásuk napjától számított 8 napon belül tájékoztatja a Megbízottat, aki teljesítésigazolást nyújt be, a megbízás teljesítése esetén a teljesítésigazolást a Megbízó 8 napon belül jóváhagyja.
- 5.5 Amennyiben a benyújtott teljesítésigazolás 8 napon belül nem kerül érdemi indokok alapján elutasításra, úgy az elfogadottnak tekintendő abban az esetben is, ha azt a Megbízó a Megbízottnak nem juttatja vissza.

6., A MUNKA ELVÉGZÉSÉNEK HATÁRIDEJE:

- 6.1. Jelen szerződés 4.1-4.3. pontjában meghatározott feladatok elvégzésének határideje:
2013. 02. 28.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a gázvagyon értékesítésére, hasznosítására vonatkozó szerződés előkészítésének határideje:
2013. 06. 30.
- 6.3. Jelen szerződés 4.4 pontban foglaltak ellátása, végzése: folyamatos a vezetékek értékesítéséig.

7., A MEGBÍZÁSI DÍJ:

- 7.1 A Megbízottat a megbízás szerződés szerű teljesítéséért megbízási díj illeti meg, melynek mértéke a Megbízó gázvagyon értékesítéséből származó bevételének **15%-a + ÁFA**, amely a vételár Megbízóhoz az 5.4 pont szerinti teljesítésigazolás alapján kiállított számla Megbízóhoz való beérkezését követő 8 napon belül illeti meg a Megbízottat.
- 7.2 Amennyiben a gázvagyon részben, vagy egészen a Megbízó tulajdonában marad, úgy a Megbízónál ténylegesen megmaradó bérleti üzemeltetési díjbevétele **25 %-a + ÁFA**, mely díjazás a díjfizetés kezdetétől számított 48 hónapon keresztül illeti meg Megbízottat.
- 7.3., A Megbízott által jelen szerződés megkötésétől számítva - az üzemeltetési szerződés megkötése előtti időszakra vonatkozóan - visszamenőlegesen érvényesített, a Megbízóhoz beérkezett bevételek **25 %-a + ÁFA** díj illeti meg a Megbízottat.
- 7.4., A Megbízott jelen szerződés 7.1, 7.2, és 7.3 pontjában meghatározott díjon túl egyéb díjazásra, költségtérítésre nem tarthat igényt.
- 7.5. Amennyiben a Megbízónak az üzemeltetésből ténylegesen megmaradó bevétele nem keletkezik, illetve az eladás nem realizálódik, úgy a Megbízott semmilyen díjazásra nem tarthat igényt.**
- 7.6 Felek megállapodnak abban, hogy a Megbízott díjazása jelen szerződés alapján, összességében (időintervallumtól függetlenül) a 6.000.000,-HUF+ÁFA-t (azaz hatmillió forint + ÁFA) nem haladhatja meg.
- 7.7. Megbízó köteles teljesítésigazolás és a Megbízott által kiállított számla alapján, jelen szerződés szerint járó díjazást a számla kiállítását követő 8 napon belül Megbízott számlájára átutalni.

8., AZ EGYÜTTMŰKÖDŐ SZEMÉLYEK:

- 8.1 A Megbízó részéről: Izsó Gábor polgármester
- 8.2 A Megbízott részéről: Máténé Tóth Katalin ügyvezető

9., EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1 Felek a szerződést súlyos szerződésszegés esetén azonnali hatállyal, a másik félhez intézett indokolást is tartalmazó írásbeli nyilatkozattal felmondhatják. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen a másik fél sérelmére szándékosan elkövetett jogellenes cselekmény, valamint, ha bármelyik szerződő fél a megbízás ellátását befolyásoló lényeges kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, vagy oly mértékben hibásan, késedelmesen tesz eleget, hogy az a megbízás céljának megvalósulását akadályozza
- 9.2 Felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik
- 9.3 Felek és kijelölt kapcsolattartóik, képviselőik a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében együttműködni, a teljesítéssel összefüggő lényeges körülményekről egymást haladéktalanul tájékoztatni kötelesek. Ennek körében a Megbízott köteles a Megbízót minden olyan körülményről és annak indokáról értesíteni, amely a feladatok határidőben való elvégzését veszélyezteti, vagy akadályozza. Köteles továbbá a Megbízót tájékoztatni a késedelem várható időtartamáról. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért felelősséggel tartozik.

- 9.4 Felek a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsődlegesen közvetlen tárgyalás és egyeztetés útján kísérik meg rendezni.
- 9.5 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak.
- 9.6 A Szerződő Felek a szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá

Budapest, 2013.02. 01.

.....
Békés Város Önkormányzata

Megbízó

.....
**K+I Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató
Kft.**

Megbízott

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző