

<i>Sorszám:</i>	<i>Tárgy:</i> <b>A BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.-vel kötendő vagyonkezelési szerződés alapelveinek meghatározása</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Egyszerű szótöbbség</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Pénzügyi Bizottság Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Dr. Tari Béla aljegyző Nánási Zsolt osztályvezető Gazdasági Osztály</b>

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.) 109. §-a, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvt.) 3. § (1) bekezdés 19. pontja és a 11. § (1)-(9) bekezdései alapján az Önkormányzat vagyonára versenyeztetés nélkül, közfeladat ellátásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.

A Möt. 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján az Önkormányzat feladata a lakás- és helyiséggazdálkodás, mely közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat. A Möt. 109. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva a képviselő-testület vagyonkezelői jogot létesíthet. Vagyonkezelői jog önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható.

Az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) „10. § (1) A képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. (2) 25 millió forintos értékhatárt meghaladó értékű önkormányzati vagyontárgy hasznosításának átengedése csak a nemzeti vagyonról szóló törvényben előírt versenyeztetés alapján lehetséges.”

Az Nvt. 11. § (16) bekezdése értelmében „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

*Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a hasznosítás az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.”*

A vagyonkezelési szerződés előkészítéséhez elengedhetetlenül szükséges a Képviselő-testület állásfoglalása a megállapodás kereteinek, alapelveinek meghatározásánál. Erre tekintettel a BKSZ Kft.-vel kötendő vagyonkezelési szerződés kereteit, és alapelveit az alábbiak szerint terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé:

#### **A vagyonkezelési szerződés keretei, alapelvei:**

A fent hivatkozott jogszabályok értelmében a **lakás céljára szolgáló helyiségek** vagyonkezelői szerződéssel 2017. június 1. napjától a BKSZ Kft.-hez kerülnének 10 év határozott időre. A vagyonkezelési szerződés keretében BKSZ Kft. végezné el a lakásbérleti szerződések megkötését, koordinálná a közműszolgáltatásokat, foglalkozna a bérlők ügyeivel, problémáival. A Kft. végezné el a megüresedett lakások felújítását, azok átadás-átvételét, illetve a bérlők bejelentése alapján a tulajdonost terhelő karbantartási feladatokat. A lakások ügyintézése, lakbérek beszedése szintén a BKSZ Kft. feladatát képezné, amelyek ellátása a Petőfi 4. szám alatti irodában történne továbbra is, mely a cég telephelye lenne.

A **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** bérbeadását szintén a BKSZ Kft. látná el. A Kft. szabná meg a bérleti díjat, végezné az átadás-átvételt. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a bérbeadói jogkör gyakorlója a BKSZ Kft. lenne, azonban a szerződés megkötése előtt szükséges a polgármester hozzájáruló nyilatkozata is.

#### **Bevételek:**

A lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása 25 millió Ft-os, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása 20 millió Ft-os bevételt jelentene a BKSZ Kft.-nek éves szinten. 2017. évben a BKSZ Kft. lakások tekintetében alanya az Áfának, ezért a 45 millió Ft helyett 38 millió Ft-os bevétellel számol, illetve ennek az időarányos részével júniustól. 2018. évtől a cég 45 millió Ft-os bevétellel számol, mivel a lakások tekintetében ekkortól lesz lehetőség az adómentességre.

#### **Kiadások:**

A BKSZ Kft. a lakás céljára szolgáló helyiségek **karbantartására** minimum évi 2 millió forintot (illetve a jogszabály szerinti minimumot), valamint évente 3 millió forint összegben **felújítási tervet** készít. Az elkészült felújítási tervet a Képviselő-testület tárgyalná, illetve hagyná jóvá. Az összesen 5 millió Ft összegű felújítási, karbantartási munka csak anyagköltséget és vásárolt szolgáltatást jelent, nem tartalmazza az elvégzendő munka díját, amelyhez a BKSZ Kft.-nél megvan a szükséges szaktudás. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében karbantartásra szintén 2 millió Ft, felújításra pedig 3 millió Ft kerülne felhasználásra. A felújításra szánt összegeknél készülni kell a nem várt kiadásokra, melyek jelentkezése esetén a felújítási tervet felül kell vizsgálni

A BKSZ Kft. évente 5 millió forint + ÁFA **vagyonkezelői díjat** fizetne az önkormányzatnak, először 2018. évtől, tekintve a cég jelenleg fennálló likviditási problémáit. A vagyonkezelői díj mértéke a lakásbérleti díj változásának százalékos arányában emelkedne vagy csökkenne. Az előzetes kalkuláció alapján a lakásgazdálkodás 8,3 millió forintos adózás előtti eredménnyel zárható egy évben. Ebből adná át a cég a nettó 5 millió Ft összegű vagyonkezelői díjat az önkormányzatnak.

**Előterjesztés Békés Város Képviselő-testülete 2017. május 10-i ülésére**

A BKSZ Kft-nél maradó kb. 30 millió forintból fedezné a béreket, anyagköltséget, vásárolt szolgáltatásokat a megüresedett lakásokhoz kapcsolódó közüzemi díjakat, valamint egyéb működéséhez szükséges kiadásokat.

Fontos megjegyezni, hogy a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó 45 millió Ft-os éves bevétel havonta érkezik be BKSZ Kft.-hez, valamint a bérlők fizetési hajlandóságától és a helyiségbérlők fizetési ütemétől (pl. negyedévente, évente) függően jelentős mértékben ingadozhat.

	Kiadás (Ft)		Bevétel (Ft)	
	Lakások bérbeadása	Üzlethelyiségek bérbeadása	Lakások bérbeadása	Üzlethelyiségek bérbeadása
Karbantartás	2 000 000	2 000 000	25 000 000	20 000 000
Felújítás	3 000 000	3 000 000		
Vagyonkezelési díj		5 000 000		
Bérek, járulékok, közvetített szolgáltatások, adminisztratív költségek.		30 000 000		
<b>Összesen:</b>		<b>45 000 000</b>		<b>45 000 000</b>

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat:**

**Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.-vel kötendő vagyonkezelési szerződés előterjesztésben foglalt kereteivel, és alapelveivel egyetért, felkéri polgármesterét, hogy a vagyonkezelési szerződés végleges változatát terjessze elő a Képviselő-testület májusi soros ülésére.**

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Békés, 2017. május 9.

*Talnakföldm*  
Jogi ellenjegyző

*M. J.*  
Pénzügyi ellenjegyző

  
Izso Gábor  
polgármester