

<p>Sorszám:</p> <h1>Ny/14.</h1>	<p>Tárgy:</p> <h2>A BKSZ Kft-vel kötött vagyonhasznosítási szerződés felülvizsgálata</h2>
<p>Döntéshozatal módja:</p> <p>Egyszerű többség</p>	<p>Véleményező bizottság:</p> <p>Pénzügyi Bizottság</p>
<p>Tárgyalás módja:</p> <p>Nyílt ülés</p>	<p>Előkészítette:</p> <p>Nánási Zsolt osztályvezető Gazdasági Osztály</p>

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 199/2017. (V. 25.) számú határozatában foglaltak szerint az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: *Vagyonrendelet*) 10. § (2) bekezdése, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. évi törvény (a továbbiakban: *Nvtv.*) 11. § (17) pont felhatalmazása alapján, versenyeztetés nélkül, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: *Mötv.*) 13. § (1) bekezdés 9. pontja - a lakás- és helyiséggazdálkodás – közfeladat ellátása céljából az alábbi ingatlanokat az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft. (5630 Békés, Verseny u. 4. képviseli: Váczi Julianna ügyvezető, a továbbiakban: BKSZ Kft.), mint Vagyonhasznosító részére vagyonhasznosításba adta, határozott időtartamra, 2017. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig. A szerződés alapján a vagyonhasznosítás díja az önkormányzati bérlakások esetében 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint + Áfa, az önkormányzati helyiségek esetében 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint + Áfa.

Váczi Julianna, a BKSZ Kft. ügyvezetője kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzatához. Kéri, hogy a vagyonhasznosítási szerződésben szereplő 181 db lakás után fizetett 3.000.000,- Ft + Áfa/év, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő 27 db nem lakás céljára szolgáló ingatlan után fizetendő 2.000.000,- Ft + Áfa/év vagyonhasznosítási díj helyett a lakások, illetve egyéb helyiségek bérbeadásából származó nettó árbevétel 10 %-ában kerüljön megállapításra a vagyonhasznosítási díj. Kérelmét azzal indokolja, hogy a Békés Város Önkormányzata által benyújtott EFOP-1.2.11-16-2017-00046 azonosítószámú „Esélyt a fiataloknak – Békés város ifjúságsegítő programja” elnevezésű pályázatát a támogató hatóság támogatásra érdemesnek ítélte, ezáltal 19 db lakás esetében a bérlőknek nem kell bérleti díjat fizetniük, amely a Kft. bevételeit csökkenti. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2018. évben 7 db lakás értékesítéséről döntött, amely szintén csökkenti a bevételeket.

A kérelemben leírtak, illetve annak figyelembevételével, hogy Békés Város Önkormányzata a TOP-4.3.1-15-BS1-2016-00010 azonosítószámmal nyilvántartott, „Leromlott városi területek rehabilitációja Békés városában” megnevezésű pályázat keretein belül a 2019. évben 15 db szociális bérlakás építését valósítja meg - amelynek bérbeadásából bevétele származik a Kft.-nek – a lakások esetében fizetendő vagyonhasznosítási díj 3.000.000,- Ft + Áfa/év összegről 2.800.000,- Ft + Áfa/év összegre történő csökkentését javasoljuk, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok után fizetendő 2.000.000,- Ft + Áfa/év összeg változatlanul hagyása mellett. Javasoljuk, továbbá, hogy Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a vagyonhasznosítási díj összegét – a lakásállomány változásának függvényében – minden évben vizsgálja felül.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. január 31-i ülésére

A Kft. ügyvezetője kérelmében kérte, hogy a vagyonhasznosítási szerződés V. 3. pontja az alábbi szövegrésszel egészüljön ki:

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a lakásbérleti szerződés felmondása után, ezzel összefüggésben a Hasznosítónak pert kell indítania – pl: ingatlan kiürítés tárgyában - a Tulajdonos átvállalja, saját nevében megindítja azt, továbbá az ezzel összefüggő végrehajtási feladatokat is saját nevében megteszi. Eljárása során szoroson együttműködik a Tulajdonos a Hasznosítóval, annak beleegyezésével teszi mag a szükséges eljárási cselekményeket. A Hasznosító pedig vállalja, hogy az eljárások valamennyi költségét átvállalja a Tulajdonostól.”

Amennyiben a fenti szövegrész bekerül a szerződésbe, a Kft. a tulajdonos nevében jogosult lesz végrehajtással kapcsolatos intézkedések megtételére. Az Önkormányzat költségmentessége révén a végrehajtással kapcsolatos eljárás során így a költségek csökkenthetőek lesznek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a BKSZ Kft-vel 2017. június 1. napján kötött vagyonhasznosítási szerződés III./3 pontjában foglalt, az önkormányzati bérlakások után fizetendő vagyonhasznosítási díjat 2019. évre 2.800.000,- Ft + ÁFA/év összegben állapítja meg. Az önkormányzati helyiségek után fizetendő vagyonhasznosítási díj változatlan marad.
2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a BKSZ Kft-vel 2017. június 1. napján kötött vagyonhasznosítási szerződés V.3. pontja az alábbi szövegrésszel egészül ki:
„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a lakásbérleti szerződés felmondása után, ezzel összefüggésben a Hasznosítónak pert kell indítania – pl: ingatlan kiürítés tárgyában - a Tulajdonos átvállalja, saját nevében megindítja azt, továbbá az ezzel összefüggő végrehajtási feladatokat is saját nevében megteszi. Eljárása során szoroson együttműködik a Tulajdonos a Hasznosítóval, annak beleegyezésével teszi mag a szükséges eljárási cselekményeket. A Hasznosító pedig vállalja, hogy az eljárások valamennyi költségét átvállalja a Tulajdonostól.”
3. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a vagyonhasznosítási feladatok ellátására kötött vállalkozási szerződés módosításának aláírására, valamint a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jognyilatkozat megtételére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2019. január 24.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Izsó Gábor
polgármester

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete

Békés

Petőfi u. 2.

5630

Tárgy: Kérelem vagyonhasznosítási szerződés módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Polgármester Úr!

Békés Város Képviselő-testülete 199/2017. (V.25.) határozatával jóváhagyta az Önkormányzat és a BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft (a továbbiakban: Kft) között létrejött vagyonhasznosítási szerződést, melynek értelmében a Kft hasznosításába adja az Önkormányzati tulajdonú lakásokat és nem lakáscélú ingatlanokat.

A megállapított hasznosítási díj:

- 181 db lakás után 3.000.000 Ft/év +ÁFA
- 27 db nem lakás célú ingatlan után 2.000.000 Ft/év +ÁFA

A 2018. évben előír kötelezettségek (kiszámlázott nettó árbevétel) a bérlőkkel szemben az alábbiak szerint alakult:

Lakások:	28.536.898 Ft
Vagyonhasznosítási díj	3.000.000 Ft
Arány a nettó árbevételhez:	10,51 %

Üzletek, garázsok:	12.021.660 Ft
Vagyonhasznosítási díj:	2.000.000 Ft
Arány a nettó árbevételhez:	16,64 %

A Képviselő testület a tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatosan az alábbi döntést hozta 2017-2018-ban:

Értékesített 7 db lakást és az EFOP pályázatba bevont 19 db lakást, aminek következtében a Kft bevételei csökkennek 2019-ben. Számításaink szerint a Kft kezeléséből kieső lakások miatti lakbérkiesés 4.565 EFt évente.

A Képviselő-testületnek javaslatot teszünk a vagyonhasznosítási díj módosítására, hogy minden esetben-arányban legyen a Kft által kezelt valóban aktív (lakott) lakások kiszámlázott bérleti díjával. Kérjük, hogy az arány legyen az éves kiszámlázott nettó árbevétel 10 %-a. Ezzel a módosítással mind az állomány növekedését és esetleges csökkenését is követni tudja a vagyonhasznosítási díj összege.

Az üzletek és garázsok utáni vagyonhasznosítási díj számítását hasonlóan javasoljuk, mert ott is reális lehetőség van az ingatlanok tulajdonos általi értékesítésére.

Javaslatok a szerződés módosítására:

1. A vagyonhasznosítási díjról szóló III.3) pont helyébe az alábbi kerülhet:

„A vagyonhasznosítás díja:

A vagyonhasznosítási díj összege a BKSZ Kft a hasznosított vagyontárgyakra (e szerződés 1. és 2. sz. mellékletei alapján) a tárgy év december 15-ig kiállított 12 havi lakbér és bérleti díj összegének 10 %-a.

Az elszámolás módja:

A BKSZ Kft adatot szolgáltat minden év december 15-ig a Tulajdonos felé a kiszámlázott éves lakbérékről és bérleti díjakról. A tulajdonos az adatszolgáltatás alapján kiállítja a tárgyévre vonatkozóan a vagyonhasznosítási díjról a számlát 90 napos fizetési határidővel.

2. A III.4) pont törölhető, mert az emelés lehetőségét az 3.) pont magában hordozza.
3. A III.5.) pont helyébe a következő szövegrész kerülhet:

„ III.5.) A teljes összeg felét minden év május 31-ig, a második felét minden év november 30. napjáig köteles Hasznosító rendezni. Ezen időpontokon belül a Békés Város Önkormányzata hozzájárulhat további részletfizetéshez is.”

4. A V. 3 pontját javasoljuk kiegészíteni az alábbi szövegrésszel.

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a lakásbérleti szerződés felmondása után, ezzel összefüggésben a Hasznosítónak pert kell indítania – pl.: ingatlan kiürítés tárgyában - a Tulajdonos átvállalja, saját nevében megindítja azt, továbbá az ezzel összefüggő végrehajtási feladatokat is saját nevében megteszi. Eljárása során szorosan együttműködik a Tulajdonos a Hasznosítóval, annak beleegyezésével teszi meg a szükséges eljárási cselekményeket. A Hasznosító pedig vállalja, hogy az eljárások valamennyi költségét átvállalja a Tulajdonostól.”

Kérem a tisztelt Képviselő-testülete, hogy módosítási javaslatink elfogadásra és a vagyonhasznosítási szerződés módosításásra.

Békés, 2019. január 15.

BKSZ BEKESI KOMMUNÁLIS
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
Váci Juliánna
Eligazgató
Adoszám: 23918809204
Bsz.: 10402025-50526668-56651014