



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2015. június 25-én
tartandó ülésére**

Tárgy: A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2015. évi vagyongazdálkodási koncepciójának elfogadása és vagyonkezelési szerződés módosítása

Az előterjesztést készítette:

Dr. Mayer Endre irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Temesvári Péter csoportvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés:

Határozat-tervezet

Döntési változatok száma:

1

Mellékletek:

vagyongazdálkodási koncepció
vagyonkezelői szerződés-módosítás tervezete

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság
Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság

.../2015. (VI.23.) VPB. sz. határozat

.../2015. (VI.23.) FKAB. sz. határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

Ikt. szám:20326-4/2015.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2015. június 25-én tartandó ülésére

Tárgy: A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2015. évi vagyongazdálkodási koncepciójának elfogadása és vagyonkezelési szerződés módosítása

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 822/2006. (XII.14.) KH. számú határozatával döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező mezőgazdasági és egyéb művelési ágú ingatlanok hasznosítási feladatait az akkor hatályos jogszabályok alapján vagyonkezelői jog létesítésével a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. részére átadja.

A közgyűlési döntés alapján az ingatlanok hasznosítására megkötött vagyonkezelői szerződés 2007. január 1-jén lépett hatályba és határozatlan időre szól. Átadásra kerültek a belterületi beépítetlen földterületek és a külterületi különböző művelési ágú termőföldek, zártkerti ingatlanok.

A szerződés megkötése óta a vagyonkezelés szabályai jelentős mértékben módosultak, ezért elengedhetlenné vált a szerződés felülvizsgálata. A módosításra az alábbiakban részletezett jogszabályokkal összhangban kerülhet sor.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 109. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezései szerint az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (1) bekezdése szerint a vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel jön létre; a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében vagyonkezelési szerződés az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. pont bd) alpontja szerint helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel is köthető, és a vagyonkezelői jog általuk gyakorolható. Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak átlátható szervezettel köthető. A társaság az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

Az Nvtv. 11. § (3)-(4) bekezdései szerint a vagyonkezelési szerződés versenyeztetés nélkül köthető, és a törvény erejénél fogva megszűnik, ha a vagyonkezelő fentiekben meghatározott tulajdonosi szerkezete megváltozik.

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése szerint a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (2) bekezdése értelmében Kecskemét Megyei Jogú Város

Önkormányzata helyi közügyként közfeladatának tekinti az üzleti vagyónába tartozó ingatlanokkal való hatékony gazdálkodást.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a vagyonkezeléssel érintett ingatlanok az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 18. pontja alapján az üzleti vagyon tárgyát képezik.

A Mötv. 109. § (4) bekezdése, valamint a 143. § (4) bekezdés i) pontjában kapott felhatalmazás alapján a képviselő-testület rendeletében határozza meg a vagyonkezelői jog ellenértékét, az ingyenes átengedés, a vagyonkezelői jog gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének részletes szabályait.

A Vagyonrendelet 16. § (1) bekezdése szerint vagyonkezelői jog alapítható: üzleti vagyon körében mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanon, beépítetlen területen, építési telken, önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet által végzett közfeladat ellátásához szükséges ingatlanon.

A Vagyonrendelet 16. § (3) bekezdése alapján vagyonkezelői jogot alapítani csak ingyenesen és csak az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdálkodó szervezet részére lehet azzal, hogy a vagyonkezelés eredményével az önkormányzattal szemben el kell számolnia.

A Vagyonrendelet 17. § (1) és (2) bekezdése szerint a vagyonkezelő jogosult a rábízott vagyon birtoklására, használatára, hasznosítására. A vagyonkezelő törvényben foglaltakon túl köteles a rábízott vagyon biztosítására, közterheinek viselésére, jó gazda módjára történő megőrzésére, a gazdálkodás szabályai szerinti használatára és gyarapítására, fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatok ellátására.

A Vagyonrendelet 17. § (5)-(6) bekezdése előírja, hogy a vagyonkezelő a vagyonkezelésében lévő vagyon eszközeiről olyan elkülönített nyilvántartást köteles vezetni, amely tételesen tartalmazza ezek könyv szerinti bruttó és nettó értékét, az elszámolt értékcsökkenés összegét, az azokban bekövetkezett változásokat. A vagyonkezelő köteles a tevékenységéről és a vagyonkezelésében lévő vagyon hasznosításáról minden év február 15-ig beszámolót készíteni és azt a törvény alapján vezetett nyilvántartásokkal együtt a közgyűlésnek bemutatni.

Az önkormányzat a társasággal szemben 2011. évtől negyedéves előzetes pénzügyi elszámolást alkalmaz, ezen gyakorlat a tapasztalatok alapján az önkormányzat érdekeit szolgálja, így ezen a gyakorlaton nem szükséges módosítani.

Az Mötv. 109. § (6)-(7) bekezdései szerint a vagyonkezelő a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni. A vagyonkezelő a vagyonkezelésébe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

A vagyonkezelői szerződés a fentieknek megfelelően aktualizálásra került, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződés jelen előterjesztés határozat-tervezetének mellékletét képezi.

A szerződés módosításával egyidejűleg a társaság - a több éves tapasztalatait és a jogszabályi változásokat figyelembe véve - összeállította a 2015. évre vonatkozó vagyongazdálkodási koncepcióját, amely a vagyonkezelésbe átadott ingatlanok hasznosítására az alábbi bontás szerint tesz javaslatot.

B-1. B-1/A. és B-1/B. sz. melléklet: azon vagyonelemeket tartalmazza, amelyek vagyongazdálkodási szempontból rövidtávon (3 év) különösen nagyobb ráfordítás, fejlesztés nélkül értékesíthetők. Ezen ingatlanok rendezési tervi előírásai, besorolása megfelelő, esetleges rendezési tervi módosításuk sem eredményezne nagyobb értéknövekedést, így rövid távú értékesítésük javasolt.

B-2. sz. melléklet: azon vagyonelemeket tartalmazza, amelyek különböző jogi problémák rendezését, esetlegesen a településrendezési terv módosítását követően válnak értékesíthetővé, vagy az által jelentősebb értéknövekedésen esnek át és így eredményesebben értékesíthetők, pályáztathatók. Ezen ingatlanok közgyűlési döntést követően középtávon értékesíthetők, hasznosíthatók.

B-3. sz. melléklet: azon belterületi beépítetlen területeket tartalmazza, amelyek tételes átvizsgálását és a tulajdonossal történő egyeztetését követően egyes ingatlanok esetében fejlesztés, a többi ingatlan esetében azok értékesítése, vagy bérbeadással történő hasznosítása indokolt.

B-4-5. sz. melléklet: azon ingatlanok listáját tartalmazza, amelyek hosszútávon sem hasznosíthatók, azok rendezési tervi előírásai, vagy egyéb körülmények miatt nem értékesíthetők, nem hasznosíthatók, azoknak vagyongazdálkodásban hagyása vizsgálat tárgyát képezi.

A társaság a jelentős számú és nagyságú **külterületi** mezőgazdasági hasznosítású földterületeket elhelyezkedésük, rendezési tervi besorolásuk, adottságaik alapján 4 fő vagyonsz csoportba sorolta, melyek a következők:

K-1. sz. melléklet: azoknak az ingatlanoknak a listáját tartalmazza, amelyeket a hasznosításuk érdekében rekreációs célra javasol kijelölni a társaság.

K-2. sz. melléklet: azon mezőgazdasági földterületeket tartalmazza, amelyek értékesítésre jelöltek, azonban az értékesítésnek különböző feltételeivel. A feltételek felsorolása a melléklet megjegyzés rovatában található.

K-2/A. sz. melléklet: azon mezőgazdasági művelés alá vont területek listáját tartalmazza, amely ingatlanok értékesítése – gyakorlatilag megkötés nélkül – javasolt. A területek elszórtan helyezkednek el, művelésük, fenntartásuk nem rentábilis. A földterületek egy része bérbeadással hasznosított.

K-3. sz. melléklet: azon ingatlanokat tartalmazza, amelyek értékesítését a vagyongazdálkodó nem javasolja. Ezek az ingatlanok 3 fő csoportba soroltak:

1. **A táblázatban piros színnel jelölt ingatlanok vagyongazdálkodásból való kivétele javasolt tekintettel a megjegyzés rovatban leírtakra. Ezek az ingatlanok gyakorlatilag hasznosíthatatlanok, korlátozottan forgalomképesek, vagy forgalomképtelenek.**
2. **Azoknak az ingatlanoknak a listáját tartalmazza, mely ingatlanok nem értékesíthetők, vagy csak egyes feltételek megvalósulása mellett (funkcióváltás) hasznosíthatók, illetve azok a területek, melyek értékesítése az elhelyezkedés, a fejlesztési lehetőség miatt nem indokolt.**
3. A feketével jelölt ingatlanok értékesítése egyéb okból nem javasolt (Kápolna rét, védett terület).

K-4. sz. melléklet: A zöldmezős beruházásra alkalmas (SZU) ingatlanokat tartalmazza. A területek fejlesztést követően történő értékesítése javasolt abban az esetben, ha a „Javaslat” fejezet 11. pontjában foglaltak elfogadásra kerülnek.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a társaság csak abban az esetben tudja a vagyonkezelésbe kapott földeket haszonbérbe adás útján hasznosítani, ha azokat rekreációs célra önkormányzatunk kijelöli, tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 38. § (1a) bekezdésében foglaltakra.

A koncepció elfogadásával a vagyonkezelői szerződés módosítása válik szükségessé a tekintetben, hogy – figyelemmel az időközben bekövetkezett jogszabály- és tulajdonjog-változásokra - csak a koncepció mellékletét képező, a jelenlegi állapot szerint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok maradjanak vagyonkezelésben.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a vagyongazdálkodási koncepciót, valamint a vagyonkezelői szerződés módosítását megtárgyalni és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság és a Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság előzetesen véleményezésre megkapta, határozataik a Közgyűlés ülésén kerülnek kiosztásra.

Kecskemét, 2015. június

dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

Határozat-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2015. (VI.25.) határozata

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2015. évi vagyongazdálkodási koncepciójának elfogadása és vagyonkezelési szerződés módosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 20326-4/2015. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés elfogadja a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2015. évi vagyongazdálkodási koncepcióját.
2. A közgyűlés a KIK-FOR Kft. által készített vagyongazdálkodási koncepció B-1., B-1/A., B-1/B., B-2., K-2. és K-2/A. sz. mellékletében felsorolt ingatlanokat értékesítésre jelöli ki. A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. közreműködésével Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 24. § (1) bekezdésében meghatározott szabályok szerint az ingatlanok értékesítése érdekében a szükséges pályázati kiírást készítse elő, jelentesse meg, és a legkedvezőbb ajánlatot tevővel az adásvételi szerződéseket kösse meg.
3. A közgyűlés úgy dönt, hogy a vagyongazdálkodási koncepció K-1. sz. mellékletében felsorolt ingatlanokat rekreációs célra jelöli ki.
4. A közgyűlés - tekintettel a vagyonkezelői szerződés megkötése óta bekövetkezett jogszabályi változásokra - a jelen határozat mellékletét képező, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt vagyonkezelői szerződést elfogadja.
5. A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a határozat 4. pontjában foglalt döntésnek megfelelően a mellékelt vagyonkezelői szerződés-módosítást aláírja.
6. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a határozat 1-4. pontjaiban foglalt döntésekről tájékoztassa a vagyonkezelő KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. ügyvezetőjét.

Határidő: értelemszerűen

Felélős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester