



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2019. december 12-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: A BÁCSVÍZ Zrt.-t érintő döntések meghozatala**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Patay Balázs osztályvezető  
Jogi Osztály

**Kezelési megjegyzés:** Határozat-tervezet

**Döntési változatok száma:** 1

**Mellékletek:** közbenső mérleg  
helyszínrajz

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**  
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság ...../2019. (XII. 10.) VPB sz. határozat

**Törvényességi észrevételelem nincs:**

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Határ Mária'.

**Dr. Határ Mária  
jegyző**

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

Ikt. szám: 15186-8/2019.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2019. december 12-én tartandó ülésére**

**Tárgy: A BÁCSVÍZ Zrt.-t érintő döntések meghozatala**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 55,567 % arányú többségi tulajdonában van a BÁCSVÍZ Vízes és Csatornaszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: társaság). A társaság 2019. I. félévi gazdálkodásának adatai indokoltá tették annak megvizsgálását, hogy a társaság tulajdonosai tagsági viszonyukra tekintettel az évek alatt megképződött nyereségből miként juthatnának forrásokhoz.

A Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság a társaság kedvező pénzügyi helyzetére tekintettel – a társaságtól bekért közbenső mérleg alapján – a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit figyelembe véve osztalékelőleg kifizetéséről szóló legfőbb szervi döntés előkészítését kezdeményezte 2019. november 28. napján megtartott ülésén meghozott határozatával a társaság igazgatóságánál. Az igazgatóság javaslata alapján az osztalékelőleg kifizetéséről a társaság közgyűlése 2019. december 20. napján tartandó ülésén fog dönteni. Az igazgatóság által előkészített javaslat alapján a jelenlegi tagok tagsági viszonyukra tekintettel az évek alatt megképződött nyereségből összesen 400.000.000,- Ft forráshoz juthatnak, melyből önkormányzatunkat a társasági részesedésére tekintettel 222.268.000,- Ft illetné meg. A közbenső mérleg az előterjesztés mellékletét képezi.

A társaság igazgatósága ezzel összefüggésben kezdeményezte a társaság alapszabálya 13. pontjának módosítását, az osztalékelőleg kifizetésére vonatkozó részletszabályok megállapítását. A módosítást követően a társaság alapszabályában az osztalékelőleg kifizetésének lehetőségén túl – amelyet az alapszabály már jelenleg is tartalmaz – a vonatkozó bírósági gyakorlatnak megfelelően rögzítésre kerül az általános jogszabályi feltételek mellett az is, hogy osztalékelőleg annak a részvényesnek jár, amely az osztalékelőleg kifizetéséről hozott társasági döntés időpontjában a társaság részvényese volt. A tulajdonosi érdekvédelmet szem előtt tartva a módosítás kitér arra is, hogy kifizetés esetén az osztalékelőleget a társaság kizárólag a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:263. § (3) bekezdése szerinti esetben követelheti vissza az érintett tulajdonosoktól, azaz abban az esetben, ha az osztalékelőleg kifizetését követően elkészülő éves beszámolóból az állapítható meg, hogy osztalékfizetésre nincs lehetőség. A társaság alapszabálya 13. pontjának módosítására vonatkozó javaslatot a határozat-tervezet tartalmazza, a változtatásokat félkövérrel szedve jelöltük.

Az önkormányzat részére kifizetésre kerülő osztalékelőlegből befolyó bevétellel arányosan a következő stratégiai jelentőségű fejlesztési célú ingatlanügyletet javaslom megvalósítani.

A társaság I. számú vízműtelepéhez jelentős méretű zárt, kerítéssel körülhatárolt védőterület tartozik, melynek egy részén mélyfúrású kutak kerültek kialakításra. A jelenlegi védőterület Kecskeméti Fürdő és Neumann János Egyetem új campusa mögötti része a társaság feladatellátásához nem szükséges. A terület hosszútávú fejlesztési potenciállal rendelkezik, a

Kecskeméti Fürdő és a Benkó Zoltán Szabadidőközpont közelsége miatt városi sport, szabadidős vagy turisztikai célú fejlesztési területként is számításba jöhet, a terület megnyitása a lakosság számára tovább bővíthetné az aktív kikapcsolódást elősegítő zöldfelületek nagyságát. A terület vonatkozásában készültek korábban magánbefektetői fejlesztési koncepciók is, ezek megvalósítására azonban nem került sor.

A fejlesztési lehetőségek megvalósíthatósága érdekében indokolt a közvetlen önkormányzati szerepvállalás, illetve tulajdonszerzés.

A potenciális fejlesztési terület a társaság tulajdonát képező kecskeméti 10988/11 hrsz-ú ingatlan és 10988/7 hrsz-ú ingatlan egy részét, valamint a kecskeméti 10988/13 hrsz-ú ingatlant foglalja magában – a területek az előterjesztéshez mellékelt helyszínrajzon I., II. és III. számmal kerültek megjelölésre.

A hosszú távon fejlesztésre javasolt területek közül a III. számmal jelölt kecskeméti 10988/13 hrsz-ú ingatlan egy két részből álló – helyi jelentőségű természetvédelmi területnek részét nem képező – tavat foglal magában. A tó befogadója a Kecskeméti Fürdő használt termálvizeinek, szűrőblító és egyéb túlfolyó vizeinek, mely vizek tóba jutása hosszú távon a vízminőséget rontja. A vízminőség a terület fejlesztésével javítható, a jelenlegi túlalgásodás megszüntethető, lehetővé téve a sport, szabadidős vagy turisztikai célú használatot. Az I., II. és III. számmal jelölt területek fenntartása tekintetében jelenleg csak a zöldfelületek kaszálásával, a tavak kezelésével és az őrzéssel kapcsolatban jelentkeznék költségek. A tavak továbbá záportározóként is funkcionálnak, amely csapadékos időszakban a vízszint megemelkedését vonja maga után, amely vízszintváltozás a távlati fejlesztés érdekében megfelelő védművek kialakításával kezelhető. A terület egy része korábban feltöltéssel jött létre, így a távlati fejlesztéssel kapcsolatban – függően annak műszaki tartalmától – talajtani vizsgálatok válhatnak szükségessé. A III. számmal jelölt ingatlan sajátosságaiból adódóan a fejlesztésbe való bevonáshoz nincs szükség az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, a távlati célok az ingatlan haszonélvezeti jogának, mint vagyoneértékű jog megszerzésével is megvalósíthatók. A Ptk. 5:147. § (5) bekezdése alapján haszonélvezeti jog határozatlan időre is alapítható, de a jogi személy javára határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog 50 év után megszűnik. Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a társaság tulajdonát képező 10988/13 hrsz-ú ingatlan 50 év határozott időre szóló haszonélvezeti jog, mint vagyoneértékű jog visszterhes megszerzésének kezdeményezéséről hozzon döntést.

Az I. és II. számmal jelölt területrészek tekintetében a távlati célok eléréséhez önkormányzati tulajdonszerzés és egyúttal a mellékelt változási vázrajz szerinti telekcsoport-újraosztás megvalósítása javasolt, az alábbiak szerint:

- A tervezett telekalakítás során a kecskeméti 10988/11 hrsz-ú ingatlanból leválasztásra és önkormányzati tulajdonba kerülne a helyszínrajzon I. számmal jelölt 7 ha 9007 m<sup>2</sup> nagyságú területrész. Az ingatlanrészt Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete jelenleg véderdőnek jelöli, a terület azonban nagyrészt famentes.
- A magánútként funkcionáló 10988/7 hrsz-ú ingatlanból a területrész egységének és bejárhatóságának biztosítása érdekében javasolt a II. számmal jelölt 7949 m<sup>2</sup> nagyságú rész leválasztása és a leválasztott ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése. E területrészből a telekalakítás során kialakuló 10988/16 hrsz-ú (1986 m<sup>2</sup>) és 10988/17 hrsz-ú (685 m<sup>2</sup>) ingatlanok továbbra is útként funkcionálnának az önkormányzati tulajdonban és a BÁCSVÍZ

Zrt. üzemeltetésében lévő 10988/6 hrsz-ú és 10988/2 hrsz-ú mélyfúrású kutak megközelítése érdekében, míg 5278 m<sup>2</sup> terület a kialakuló 10988/18 hrsz-ú ingatlanba olvad bele.

- Ahhoz, hogy a leválasztott területrészek megfelelő közúti kapcsolattal rendelkezzenek, szükséges azokat egyúttal a Kecskeméti Élményfürdő és Csúszdapark területét jelentő és a Hírös-Sport Nonprofit Kft. tulajdonát képező – IV. számmal jelölt – 10211/2 hrsz-ú ingatlanal összevonni.

A tervezett telekalakítást követően kialakuló 10988/18 hrsz-ú ingatlan a Hírös-Sport Nonprofit Kft. és önkormányzatunk – a jelenlegi használati viszonyokat alapul véve megosztott használatú – közös tulajdonába kerülne, tekintettel arra, hogy a telekalakítás során a közút kapcsolatot biztosítani szükséges, amely jelenleg más módon nem megoldható. A tulajdoni hányadok megállapításakor javasolt az ingatlanrész-értékek arányának alapulvétele, mely alapján az önkormányzat 1517/9062-ed, az önkormányzati tulajdonú Hírös Sport Nonprofit Kft. 7545/9062-ed tulajdoni hányaddal rendelkezne a kialakuló ingatlanban. Az osztatlan közös tulajdonnal kapcsolatos kérdéseket az önkormányzat birtokba lépését követően a Hírös Sport Nonprofit Kft.-vel külön megállapodásban kell majd rendezni.

Tekintettel arra, hogy a fejlesztési koncepció kidolgozása hosszabb időt vesz igénybe, illetve a területek jelenleg egy használati egységet képeznek, célszerű, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek és a hasznélvezet tárgyát képező ingatlan ideiglenesen, legfeljebb azonban 2022. december 31. napjáig a BÁCSVÍZ Zrt. ingyenes használatában maradjanak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. (vízgazdálkodás, vízkárelhárítás) és 21. (víziközmű-szolgáltatás biztosítása) pontjai szerinti közfeladat ellátása céljából. Ezen időtartam alatt az önkormányzat egyoldalú nyilatkozatával bármikor birtokba léphet. Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 28. § d) pontja alapján a közvetett támogatások között kell kimutatni a helyiségek hasznosításából származó bevételből nyújtott kedvezmény, mentesség összegét. Erre tekintettel az önkormányzat a BÁCSVÍZ Zrt. részére 2019. évre – az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek vételárának figyelembevételével – összesen 428.824,- Ft közvetett támogatást nyújt.

A Ptk. 5:152. § (5) bekezdés alapján a hasznélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát annyiban gyakorolhatja, amennyiben a hasznélvező e jogokkal nem él. Erre tekintettel a hasznélvezeti jog tárgyát képező ingatlan használatára, kezelésére az önkormányzat birtokba lépéséig a BÁCSVÍZ Zrt. jogosult, illetve köteles.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 9. § (2) bekezdése szerint ingatlan vásárlása, valamint ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog visszterhes megszerzése esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni.

Ingatlanforgalmi szakértő az adásvétellel érintett ingatlanrészek értékét az alábbiak szerint állapította meg:

helyrajzi szám	fajlagos alapérték (Ft/m <sup>2</sup> )	adásvétellel érintett terület nagysága	vételár (bruttó Ft)
10988/11	1.800	7 ha 9007 m <sup>2</sup>	142.212.600
10988/7	1.800	7949 m <sup>2</sup>	14.308.200

Az ingatlanforgalmi szakvélemény a 10988/13 hrsz-ú ingatlan fajlagos értékét – a korlátozott hasznosíthatóság és a vízminőség értékcsökkentő hatását is értékelve – 1.600,- Ft/m<sup>2</sup> összegben, az 50 évre szóló hasznélvezeti jog, mint vagyonértékű jog megszerzésének fajlagos ellenértékét pedig 400,- Ft/m<sup>2</sup>, azaz mindösszesen 46.821.600,- Ft (117054 m<sup>2</sup> \* 400,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg. Az értékbecslő továbbá figyelembe vette azt is a vételár, illetve a hasznélvezeti jog ellenértékének kalkulálásakor, hogy a BÁCSVÍZ Zrt-nek az önkormányzat birtokba lépését megelőzően üzembiztonsági okok miatt az adásvétel és hasznélvezet tárgyát képező ingatlanrészek, illetve ingatlan és a BÁCSVÍZ Zrt. tulajdonában lévő további ingatlanok közötti cca. 1220 méter hosszú telekhatár vonalon kerítést kell megépíttetnie.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozat-tervezet szerinti döntését meghozni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2019. december 5.**

  
**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
alpolgármester



## Határozat-tervezet

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**.../2019. (XII. 12.) határozata**

**A BÁCSVÍZ Zrt.-t érintő döntések meghozatala**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 15186-8/2019. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés egyetért a BÁCSVÍZ Zrt. alapszabálya 13. pontjának következő tartalommal történő módosításával:

„13.1. A társaság vagyonáról minden üzleti év végével a mindenkori számviteli előírások szerinti beszámolót kell készíteni.

13.2. Az eredménytartalék képzéséről, igénybevételeéről és a fizetendő osztalék mértékéről az igazgatóság javaslata alapján a rendes közgyűlés határoz. Nem fizethető osztalék, ha ennek következtében a részvénytársaság saját tőkéje a számviteli jogszabályok szerint számított módon nem érne el a részvénytársaság alaptőkéjét.

13.3. A társaság üzleti éve a naptári évvel egyező.

13.4. A közgyűlés két, egymást követő beszámoló elfogadása közötti időszakban osztalékkelőleg fizetéséről határozhat, ha a közbenső mérleg alapján megállapítható, hogy a társaság rendelkezik osztalék fizetéséhez szükséges fedezettel, valamint a kifizetés nem haladja meg a közbenső mérlegben kimutatott adózott eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalék összegét, és a társaságnak a helyesbített saját tőkéje a kifizetés folytán nem csökken a törzstőke összege alá.

13.5. Osztalékkelőleg fizetésére az igazgatóság tesz javaslatot, amelyhez a felügyelőbizottság jóváhagyása szükséges.

13.6. Ha az osztalékkelőleg kifizetését követően elkészülő éves beszámolóból az állapítható meg, hogy osztalékfizetésre nincs lehetőség, az osztalékkelőleget 13.7. pont részvényesek kötelesek visszafizetni.

13.7. Az osztalékkelőlegről az osztalékkelőlegről szóló közgyűlési határozat meghozatalának időpontjában a társaságban részvénytulajdonnal rendelkező részvényes jogosult. Az osztalékkelőlegről döntő közgyűlési határozat meghozatalának időpontjában a társaságban részvénytulajdonnal rendelkező részvényes részére a közgyűlés döntése alapján kifizetett osztalékkelőleget a társaság csak a 13.6. pontban meghatározott esetben követelheti vissza.

13.8. A közgyűlés osztalékfizetésre, illetve osztalékkelőleg fizetésére vonatkozó határozatát követő 30 munkanapon belül az igazgatóság köteles gondoskodni az osztalék, illetve osztalékkelőleg kifizetéséről. Az osztalék, illetve osztalékkelőleg késedelmes kifizetése esetén a társaságot késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.”

2. A közgyűlés egyetért azzal, hogy a BÁCSVÍZ Zrt. közgyűlése a társaság 2019. június 30. fordulónappal készített közbenső mérlegét elfogadja és egyúttal az évek alatt

megképződött nyereségből összesen 400.000.000,- Ft osztalékkelőlegnek a tulajdonosok részére részesedésük arányában történő kifizetéséről döntsön.

3. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a BÁCSVÍZ Zrt. közgyűlésén Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatát képviselje személyesen, vagy az általa meghatalmazott személy útján a fenti tulajdonosi álláspont szerint.
4. A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata ajánlatot tesz a BÁCSVÍZ Zrt. tulajdonát képező kecskeméti 10988/11 hrsz-ú ingatlan 7 ha 9007 m<sup>2</sup> nagyságú, és a kecskeméti 10988/7 hrsz-ú ingatlan 7949 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészének a 170/2019. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekcsoport-újraosztás mellett történő megvásárlására, legfeljebb bruttó 1.800,- Ft/m<sup>2</sup>, azaz mindösszesen bruttó 156.520.800,- Ft vételáron.
5. A közgyűlés úgy dönt, hogy amennyiben a 4. pont szerinti tulajdonszerzésre és telekcsoport-újraosztásra sor kerül, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a kialakuló 10988/18 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában közös tulajdont hoz létre a Hírös Sport Nonprofit Kft.-vel akként, hogy az ingatlanrész-értékek arányára tekintettel a kialakuló 10988/18 hrsz-ú ingatlanban az önkormányzat tulajdonjoga 1565/9110-ed, a Hírös Sport Nonprofit Kft. tulajdonjoga 7545/9110-ed tulajdoni hányadra kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
6. A közgyűlés úgy dönt, hogy az adásvétel tárgyát képező 4. pont szerinti ingatlanrészekre, illetve az azokból telekalakítás során kialakuló 5. pont szerinti tulajdoni hányadra a BÁCSVÍZ Zrt. részére ingyenes használatot biztosít a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. és 21. pontja szerinti közfeladat ellátása céljából az önkormányzat birtokba lépéséig, legfeljebb azonban 2022. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra. A közgyűlés az ingyenes használat közvetett támogatástartalmát 2019. évre vonatkozóan 428.824,- Ft-ban állapítja meg.
7. A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata ajánlatot tesz a BÁCSVÍZ Zrt. tulajdonát képező kecskeméti 10988/13 hrsz-ú, kivett telephely és 1 egyéb épület megjelölésű, 11 ha 7054 m<sup>2</sup> területű ingatlan 50 évig tartó haszonélvezeti jogának legfeljebb bruttó 400,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos ellenérték, azaz mindösszesen 46.821.600,- Ft ellenérték fejében történő megszerzésére.
8. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a BÁCSVÍZ Zrt.-vel, a társaság közgyűlésének a 4. és 7. pontban foglalt ajánlatok elfogadására vonatkozó döntése esetén a határozat mellékletét képező megállapodást kösse meg.
9. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a 8. pont szerinti megállapodás megkötését követően kezdeményezze az egyesített telekalakítási eljárást, valamint az eljárás során jelentkező esetleges hiánypótlásokat teljesítse, az ahhoz szükséges jognyilatkozatokat megtegye, dokumentumokat aláírja.

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**

**Határidő: december 31.**