

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Iktatószám: *154-216/2014.*
Az ülés száma: *153-13/2014.*
Az ülés időpontja: 2014. szeptember 17.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet és a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt-vel megkötendő vagyonkezelési szerződés előkészítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2012. július 27-i ülésén 651-652/2012. számú határozataival elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját és felkérte a polgármestert, hogy az elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptiója alapján készíttesse el az Önkormányzat részletes Vagyongazdálkodási Programját, benne többek között az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer koncepcióját.

E szerint az Önkormányzat a tulajdonában lévő üzleti ingatlanvagyonnal közvetett módon, a kizárólagos tulajdonában lévő önkormányzati gazdasági társaság közbeiktatásával gazdálkodik úgy, hogy az üzleti vagyonnal való gazdálkodás keretszabályait az Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója alapján megalkotott önkormányzati rendeletek, a részletes szabályokat pedig az Önkormányzat és a gazdasági társaság közötti ingatlankezelési/vagyonkezelési szerződés tartalmazza.

Az üzleti vagyongazdálkodás során az Önkormányzati kizárólagos hatáskörébe tartozik a vagyongazdálkodási koncepció meghatározása, az éves, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervek meghatározása, az önkormányzati rendeletek megalkotása a vagyongazdálkodási feladat/hatáskör/felelősség szétosztására, a szervezeti felépítés és működési rend meghatározására és a vagyongazdálkodási, nyilvántartási, ellenőrzési rendszerének kialakítására, ezen belül az Önkormányzat

- vagyonrendeletében meghatározza a vagyongazdálkodás általános szabályait, kijelöli a vagyongazdálkodás önkormányzati résztvevőit és közöttük hatáskör/felelősség meghatározásával szétosztja a feladatokat, kialakítja a célszerű működési rendet és annak ellenőrzési garanciáit,
- rendeletet alkot az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakásbérleti díjak megállapításáról,
- külön rendeletben állapítja meg a nem lakás célú ingatlanok hasznosításának szabályait,
- rendeletben határozza meg azokat a vagyonelemeket, amelyekre a helyi önkormányzat vagyonkezelői jogot létesíthet, továbbá a vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének a szabályait, továbbá a vagyonkezelői jog ellenértékét, az ingyenes átengedés részletes szabályait.
- kijelöli az önkormányzati lakások bérlőjét, dönt az önkormányzati vagyon elidegenítéséről, használati joggal, szolgálommal vagy más dologi joggal való megterheléséről, valamint biztosítékul adásáról.

A koncepció szerint az Önkormányzat üzleti vagyona vonatkozásában a fent felsoroltakon kívüli tulajdonosi jogosultságok és kötelezettségek az ingatlankezeléssel/vagyonkezeléssel megbízott önkormányzati vagyongazdálkodó gazdasági társaságot illetik, illetve terhelik.

Ezeknek a feladatoknak az ellátására szerződést köt a kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társasággal, amely szerződésben rögzítik a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott célokat és feladatokat/elvárásokat, valamint az ingatlankezelési/vagyongazdálkodási tevékenységre előírt részletes szabályokat.

A Képviselő-testület 2012. november 28-i ülésén 1059-1066/2012. számú határozataival egyrészt a Vagyongazdálkodási Koncepció mellékleteként elfogadta az Ingatlan-gazdálkodási Programot.

A Program szerint biztosítani kell a Vagyongazdálkodási Koncepció szerinti működéshez szükséges jogszabályi (rendeleti), szervezet kialakítási, finanszírozási, műszaki, tárgyi és személyi feltételeket, továbbá meg kell határozni a lakás-gazdálkodási folyamatok eljárási rendjét, és az ellenőrzés rendszerét, ennek első lépéseként szükséges egyértelműen meghatározni, hogy melyik szervezetek és milyen hatáskörrel, feladatkörrel vegyenek részt az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban.

A Program alapján az ingatlan-gazdálkodás céljait és aktuális feladatait természetesen továbbra is a tulajdonos Önkormányzat határozza meg, de az operatív megvalósítást egy önálló gazdálkodásra képes és alkalmas szervezethez kell koncentrálni.

Természetes volt, hogy a Program az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának üzemeltetését, kezelését, valamint - jogszabályi keretek között - az üzleti ingatlanvagyonnal való gazdálkodást a Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaságra kívánta bízni, egyúttal javaslatot is tett az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer módosítására.

A javaslat szerint a Palota Holding Zrt. önálló és felelős gazdálkodásához elengedhetetlenül szükséges az Önkormányzat és a Zrt. közötti jelenlegi kapcsolatrendszer áttekintése és fenti célok szerinti módosítása.

A jelenlegi megbízási szerződéses kapcsolat alapján a Palota Holding Zrt. kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott ingatlan-gazdálkodási kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felelős. A Palota Holding Zrt. az Önkormányzat által feladatcsoportonként meghatározott tartalmú megbízásokat teljesíti, de a számára részletekbe menően meghatározott feladatok és a kötött költségfelhasználás miatt érdemi gazdálkodási tevékenységet nem folytat.

A Zrt. önálló és felelős gazdálkodásának különösen fontos alapfeltétele, hogy az ingatlan-gazdálkodás bevételei közvetlenül a Zrt.-hez kerüljenek, és a működési költségek is közvetlenül a Zrt.-t terheljék. Ebben az esetben a cég az ingatlan-gazdálkodás bevételeiből gazdálkodhat, alakíthatja és viseli az üzleti tevékenységének költségeit, ezáltal felelőssé válik a gazdálkodás eredményéért, és érdekeltté válik a hatékony működésben.

A Program elfogadásával egyidejűleg a Képviselő-testület felkérte a polgármestert a fentieknek megfelelő átalakítás elvégzéséhez szükséges rendeletek módosításának, illetőleg új rendeletek előkészítésére.

Ezek a rendeletek vagy jóval az elképzelt határidőt követően kerültek elfogadásra /vagyongazdálkodási rendelet, nyugdíjasházi rendelet, lakbér rendelet/, vagy csak részszabályokat tartalmaztak /lakásrendelet/, vagy egyáltalán nem került megtárgyalásukra sor /Fiatalkorúak lakáshoz juttatási programja, röptető lakás program, albérletből kislakásba program/, és ennek

megfelelően mindeztáig a vagyonkezelési szerződés megtárgyalására sem, annak ellenére, hogy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet /a továbbiakban: Vagyonrendelet/ megteremtette ennek jogszabályi alapjait.

A Palota Holding Zrt. jelenlegi működésében számos hiányosság van, amelyek jó része szintén a vagyonkezelési szerződés hiányából vezethető vissza, illetve annak megléte ezeket is kezelni tudná.

Ezek közül talán a legfontosabb, hogy az Ingatlanvagyonkezelési Program ugyan meghatározta, hogy az ingatlanvagyonnal való gazdálkodást a jövőben a Palota Holding Zrt. végezze, a Palota Holding Zrt.-vel kötött megbízási szerződés nem vagyonkezelési, hanem üzemeltetési feladatokat ír elő a Palota Holding Zrt. számára, a vagyonkezeléssel összefüggő négy speciális vagyonkezelési kötelezettség - felújítási kötelezettség, nyilvántartási kötelezettség, elszámolási kötelezettség, adatszolgáltatási kötelezettség - nem, vagy csak hiányosan jelenik meg a szerződésben. Ennek szintén alapvető oka, hogy a jelenleg hatályos szerződés nem vagyonkezelési, hanem megbízási szerződés, amelyben ilyen jellegű feladatokat előírni nem lehetséges.

A fentiek alapján nyilvánvaló, hogy az Önkormányzatnak el kell mozdulnia mind a lakások, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vagyonkezelési szerződés megkötése irányába.

Ennek fő alapelemei a következők lennének:

A törvényi lehetőség /bizonyos tekintetben kötelezettség/ alkalmazásával az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. „vagyonkezelési szerződés”-t köthetnek egymással az önkormányzati ingatlanok kezelésére, ezáltal az Önkormányzat elvi irányítása és felügyelete mellett a Palota Holding Zrt. saját nevében és a gazdasági társaságokat megillető szabadsággal gazdálkodhatna az önkormányzati lakásokkal és nem lakás célú bérleményekkel.

A törvény rendelkezéseinek megfelelően az Önkormányzatnál marad az ingatlanok tulajdonjoga és az értékesítéssel, megterheléssel kapcsolatos jogosultságok, de az ingatlanokkal való gazdálkodási jogosultságok és kötelezettségek a vagyonkezelő gazdasági társasághoz kerülnek.

A vagyonkezelési szerződésben (az önkormányzati bérlakásokra és a nem lakás célú ingatlanokra külön-külön) rögzíteni kell a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott célokat, feladatokat és feltételeket, valamint a vagyonkezelési tevékenységre a tulajdonos által előírt speciális szabályokat.

A szerződés hatályosságának időtartama alatt a Palota Holding Zrt. a vagyonkezelésre vonatkozó szabályok szerint önállóan gazdálkodik az önkormányzati ingatlanvagyonnal. Az Önkormányzat egyedi ügyekben csak kivételesen indokolt esetben, a gazdasági társaság szerződésszegése esetén avatkozhatna be.

Az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer fentiek szerinti módosítására előzetes hatásvizsgálatok elvégzését követően, a vizsgálati eredmények ismeretében esetleg szükségessé váló korrekciók után kerülhetne sor.

A szerződést a Felek évente felülvizsgálják, és az Önkormányzat tárgyévi Költségvetésének és aktuális vagyongazdálkodási terveinek megfelelően módosítják.

Az Önkormányzat egyrészt az általa választott felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló közreműködésével folyamatosan felügyeli és ellenőrzi, valamint az éves beszámoló alkalmával közvetlenül értékeli az ingatlankezelő gazdasági társasága működését és az

Önkormányzat által meghatározott célok és feladatok teljesülését, másrészt az Önkormányzat ingatlankezelő gazdasági társasága, mint az Önkormányzat ingatlangazdálkodási céljait megvalósító gazdasági társaság, a tulajdonos Önkormányzat által rendeletekben és szabályzatokban meghatározott keretek között, az önkormányzati ellenőrzési rendszer folyamatos felügyelete alatt működik.

A vagyonkezelő gazdasági társaság a működése jogszerűségéért és az Önkormányzattal kötött ingatlankezelési/vagyonkezelési szerződésben foglaltak betartásáért teljes felelősséget visel, de egyébként önállóan szervezi és végzi gazdasági tevékenységét.

A megvalósítás érdekében természetesen nem csak szerződést kell kötni, hanem a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló jogszabályi háttérrel is át kell dolgozni. Tekintettel arra, hogy míg a helyiségek bérbeadásánál a gazdaságosság az elsődleges szempont, addig a lakások esetében más, pl. szociális, humánpolitikai szempontokat is szem előtt kell tartani, célszerűnek látszik a helyiségek és a lakások bérbeadásáról külön-külön rendeletet készíteni.

A Vagyongazdálkodási Koncepció értelmében a „nem lakás célú” ingatlanvagyon az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának a lakásokon kívüli része. Ez az ingatlanállomány az Önkormányzat más vagyoncsoportjaihoz viszonyítva a legkevesebb kötöttséggel és ennek következtében a legnagyobb nyereséggel hasznosítható.

Az Önkormányzat ezzel az ingatlanvagyonnal, illetve az ingatlankezelő gazdasági társasága közreműködésével bekapcsolódhat a kerületben zajló, szabadpiaci ingatlanhasznosítási folyamatokba, annak aktív szereplőjévé válhat.

Ahhoz, hogy ez a cél elérhető legyen a vagyonnal való gazdálkodást hatékonyabbá kell tenni. A hatékonyság növelése elsősorban a helyiségek vonatkozásában, a bérbeadási folyamat egyszerűsítésével, gyorsításával, a bérek körültekintő, a konkrét helyzetet figyelembe vevő meghatározásával valósítható meg.

Első lépésként a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó vagyonkezelési szerződés és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályaira vonatkozó rendelet előkészítésével kapcsolatos feladatokra teszek javaslatot, a lakások bérbeadásáról szóló rendelet és lakásokra vonatkozó vagyonkezelési szerződés megalkotása hosszabb előkészületet igényel.

A tervezet elvárt célja, hogy az üresen álló helyiségek mielőbbi, minél gazdaságosabb bérbeadása útján növekedjék a bevétel. Ennek érdekében a Képviselő-testület és szervei csak azokban a kérdésekben hoznának egyedi döntéseket, amikor annak garanciális oka van, vagy a döntés a vagyonkezelő számára rendelkezésre nem álló információkat igényel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény /a továbbiakban: Nvtv./ szabályozza a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeit, ennek előmozdítása érdekében felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy a vagyonkezelői jog átadásának, gyakorlásának és ellenőrzésének szabályait megalkossák. A törvényi felhatalmazás egyben jogalkotási kötelezettséget is jelent.

Már a Képviselő-testület által 2012. december 19-én elfogadott, az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) ök. rendelet módosításáról szóló 47/2012. (XII. 20.) önkormányzati rendelet lehetővé tette a lakások és helyiségek vagyonkezelésbe adását a Palota Holding Zrt részére, a fent idézett törvényi feltételek betartásával. Ezt a szabályozást vette át a Képviselő-testület által 2013. szeptember 25-i ülésen elfogadott új, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében vagyonekezelői 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 Nvtv. rendelkezéseinek megfelelően a vagyonekezelési szerződés megkötésével az Önkormányzatnál marad az ingatlanok tulajdonjoga és az értékesítéssel, megterheléssel kapcsolatos jogosultságok, de az ingatlanokkal való gazdálkodási jogosultságok és kötelezettségek a vagyonekezelő gazdasági társasághoz kerülnek.

Ennek a törvényi lehetőségnek az alkalmazásával az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. vagyonekezelési szerződést köthetnek egymással az önkormányzati ingatlanok kezelésére, ezáltal az Önkormányzat elvi irányítása és felügyelete mellett a Palota Holding Zrt. saját nevében és a gazdasági társaságokat megillető szabadsággal gazdálkodhatna az önkormányzati lakásokkal és nem lakás célú bérleményekkel.

A fentiek figyelembevételével kell elkészíteni el a vagyonekezelési szerződést

A rendelet megalkotása és a vagyonekezelési szerződésről szóló határozat elfogadása nem jelentheti azt, hogy a Palota Holding Zrt. rögtön 'holnap' a vagyonekezelési szerződés alapján tudna elkezdni dolgozni, hiszen ahhoz további szabályozókat kell elkészíteni a felek közötti adatszolgáltatások, nyilvántartási kötelezettségek, ellenőrzési folyamatok rendjére vonatkozóan.

Mindemellett a Palota Holding Zrt-nek naprakész kimutatást kell készítenie a szerződés tárgyát képező vagyonelemekről, a vagyonekezelésbe adott vagyonelemek kataszteri és könyv szerinti értékéről is.

Arról, hogy a Képviselő-testület ezeket a dokumentumokat is megismerje, illetőleg, hogy a hatálybalépésig kellő idő álljon rendelkezésre a felkészülésre, hivatott gondoskodni a 2. határozati javaslat, a Palota Holding Zrt. működésével kapcsolatos már említett hiányosságok, illetve nem megfelelő gyakorlat kiküszöbölését szolgálják a tulajdonosi döntést igénylő 5-7. határozati javaslatok.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

B u d a p e s t, 2014. szeptember 09.

László Tamás
polgármester

Témafelelős: Jegyzői Kabinet

1.) Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Palota Holding Zrt.

2.) Egyeztetésre megküldve: 2014. szeptember 03. nap

3.) Címzett: Vizér Klára alpolgármester

Közgazdasági Főosztály

Polgármesteri Kabinet

Palota Holding Zrt.

4.) Bizottságok:

PJ

SZCST

KKES

TVÉK

X

X

X

5.) Jegyzői láttamozás: 2014. szeptember 03. nap

Aláírás:

[Handwritten signatures]

6.) Az előterjesztést kapják: Palota Holding Zrt.,

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt,

1. hogy a 1061/2012. (XI. 28.) és 1064/2012. (XI. 28.) számú határozatait visszavonja.

Határidő: 2014. szeptember 17.

Felelős: polgármester

2. hogy a Palota Holding Zrt. készítse el a vagyonkezelési szerződés gyakorlati alkalmazásához szükséges, az adatszolgáltatásokra, nyilvántartási kötelezettségekre, ellenőrzési folyamatokra, valamint a rendelkezésre álló források szabályszerű, szabályozott, gazdaságos, hatékony és eredményes felhasználásának biztosítására vonatkozó szabályzókat, továbbá készíttessen elemzést és kimutatást arra vonatkozóan, hogy a rendelet és a vagyonkezelési szerződés alapján a nem lakás célú helyiségekkel való gazdálkodás folyamata hogyan alakul, a jelenlegi állománnyal képes-e és mi módon a feladat ellátására, milyen pozitív /esetleg negatív/ eredmény várható a szerződéstől, milyen költségekkel, megtakarításokkal jár a tulajdonos önkormányzat számára és azokat a Képviselő-testület részére nyújtsa be. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: 2014. november 30.

Felelős: polgármester

3. felkéri a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet tervezetét készíttesse el és terjessze a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Határidő: 2014. november 30.

Felelős: polgármester

4. felkéri a polgármestert, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt-vel kötendő Vagyonkezelési Szerződés tervezetét készíttesse el és terjessze a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Határidő: 2014. november 30.

Felelős: polgármester

5. hogy a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. készítse el az Áht. 10. §-ában és az Ávr-ben foglaltaknak megfelelő, egyértelmű szervezeti struktúrát, felelősségi, hatásköri viszonyokat és feladatokat tartalmazó Szervezeti és Működési Szabályzatát. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: 2014. október 31.

Felelős: polgármester

6. hogy a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. készítsen felújítási tervet, amely az egyes bérleményekhez kapcsolódóan tartalmazza a felújítás műszaki tartalmát, várható költségeit, illetve gazdasági és/vagy kerületfejlesztési célszerűség szerint rangsorolja a felújítások sorrendjét és időbeli ütemezését, valamint azt, hogy a felújítási terv keretében készített felmérések során tételesen ki kell jelölni azokat az üres bérleményeket, amelyekre a jövőben már nem kívánatos állagmegóvási, felújítási címen újabb összegeket fordítani, hanem a hasznosítás egyéb módját irányozzák elő és azt a Képviselő-testület részére nyújtsa be. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: a számszerűsített irányvonal és az előzetes összegek meghatározására 2014. december 31., a szükséges előirányzatok meghatározására a 2015. évi költségvetés

Felelős: polgármester

7. hogy amennyiben a lakás-, illetve nem lakás célú helyiséget bérlők pénztartozásának teljesítéseként fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, úgy a befizetett összeget Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. elsősorban a költségekre, másodsorban a kamatokra, harmadsorban a főtartozásra köteles elszámolni. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: 2014. szeptember 17.

Felelős: polgármester

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

[Jogsabályok: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény]