



## **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére**

Tárgy: Javaslat az ÉPIT Zrt. keretszerződés szerinti tevékenységével kapcsolatos vagyonmegosztás és elszámolás tárgyában

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat 1993. júniusában megállapodást kötöttek Káposztásmegyer még be nem épített területei vonatkozásában közös tulajdon létrehozásáról és a közös tulajdonba kerülő ingatlanvagyon feletti közös tulajdoni joggyakorlásról, amely rögzítette, hogy mindkét önkormányzat a területek hasznosításából származó bevételeit teljes egészében a törvényekben megszabott feladatainak ellátása érdekében a térségben elmaradt fejlesztésekre folyamatosan visszaforgatja.

A Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat a vagyonkezelő társaságaik részvételével 1996-ban megalakították az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen működő Részvénytársaságot (ÉPIT Zrt.). Felek és az ÉPIT Zrt. között 1996. szeptember 10. napján létrejött, időközben többször módosított Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés (Keretszerződés) alapján látta el a Társaság a Káposztásmegyeri fejlesztési területen jelentkező fejlesztési és kezelési feladatokat. A Keretszerződés időtartama 2015. december 31. napján lejárt. A Keretszerződés előírta, hogy annak lejártával a Társaság köteles a végleges elszámolást elkészíteni, amely tartalmazza – az önkormányzati tulajdonra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel és a Keretszerződéssel összhangban álló – vagyoni és tulajdon-felosztási tervet, elszámolást.

A két önkormányzat között 2010. augusztus 23-án, az újpesti járóbeteg szakellátás és a Szakorvosi Rendelőintézet megújításának feltételeiről és finanszírozásáról megállapodás jött létre, amely tartalmazta, hogy a Szakrendelő felújításának egyik forrása az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes vagy forgalomképes tehető – a Felek közös tulajdonában álló – ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó költségekkel csökkentett teljes összeg.

2012. július 20. napján a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat között részvény-átruházási szerződés jött létre, melynek alapján Újpest megszerezte a Társaság fővárosi részvényeit. Ezt követően Önkormányzatunk 2012. szeptember 17.-én megvásárolta a Társaság ÚV Zrt. tulajdonában lévő részvényeit is, így az ÉPIT Zrt. azóta az Önkormányzat egyszemélyes társaságaként működik. A Fővárossal kötött részvény-átruházási szerződésben az Újpesti Önkormányzat vállalta, hogy a Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenység lezárásakor benyújtja a teljes fejlesztési tevékenységet átfogó zárójelentését.

Az ÉPIT Zrt. a szükséges elszámolásokat határidőben előkészítette, azok egyeztetése viszont – a Fővárosi Önkormányzat belső egyeztetési nehézségei miatt – elhúzódott. Az egyeztetések lezárását követően a Társaság vagyonfelosztási javaslatát (amely egyben a Keretszerződést lezáró, a Társaság által a megbízók felé benyújtott beszámoló, zárójelentésnek is tekintendő) az ÉPIT Zrt. Igazgatósága és Felügyelő Bizottsága 2016. november 25. napján jóváhagyta, a két önkormányzatnak a fejlesztés során keletkezett, a Keretszerződés időtartamán belül létrejött közös vagyon tulajdoni/működtetői jogának rendezése érdekében külön megállapodást kell kötnie egymással.

Az ÉPIT Zrt. közreműködésével az elmúlt 20 év alatt a káposztásmegyeri fejlesztési területen közel 3,5 milliárd forint értékű műszaki infrastruktúra (közmű- és útvagyon) kiépítése valósult meg. Ezek a beruházások tették lehetővé az ingatlanok értékesítését és megalapozták a terület további fejlesztését. A területen felépült mintegy 1200 lakás. Az Észak-pesti 40 hektáros Ipari Parkban működő 34 vállalkozás 6-7 milliárd forint értékű beruházással, kb. 1000-1200 új munkahelyet teremtett. 2008. decemberében megnyílt az Aquaworld, amely a kapcsolódó szállodai kapacitással együtt megközelítőleg 17 milliárd forintos beruházást jelentett. A fejlesztési területen valósult meg Újpest Önkormányzatának bérlakás-építési programja, valamint az Astra-Zeneca jégcsarnok. A fejlesztési terület bevételeiből megújult az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet, ez idáig mintegy egymilliárd forint értékben.

A megvalósult fejlesztések egész Újpest számára előnyösek, hiszen jelentős mértékben növelték Önkormányzatunk helyi adóbevételeit, illetve a területen sok újpesti talált munkahelyet. A megvalósult magas színvonalú közterületi fejlesztések, parkok minden újpesti számára igénybe vehetőek, az infrastrukturális fejlesztések felértékelték a területet és más önkormányzati beruházásokat is segítettek.

2011-ben Önkormányzatunk, a felnőtt- és gyermek járóbeteg szakellátási feladatok átvételekor egy igen leromlott műszaki állapotú rendelő-épülethez jutott hozzá. A Fővárosi Önkormányzat korábban elhanyagolta az épület felújítását, karbantartását. A két önkormányzat közötti megállapodás alapján megteremtődött a felújítás finanszírozási háttere. Az ÉPIT Zrt. közreműködésével eddig végrehajtott, 2016. november 30-ig bruttó 1.098.508.598,- forint értékű felújítások és eszközbeszerzések révén megújult Rendelőintézet ma már jórészt megfelel a kor követelményeinek, minden újpesti számára megfelelő körülményeket biztosít.

A két önkormányzat eredetileg – alapításkori független értékbecslés alapján – összesen 2.455.149.000,- forint értékű, cca. 192 ha nagyságú ingatlant vont be az ÉPIT Zrt. vagyongazdálkodása alá, melyből 1.207.523.500,- forint a Fővárosi Önkormányzat, és 1.247.625.500,- forint az Újpesti Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott ingatlancsomag értéke. A Társaság által kezelt vagyon 2015. december 31-ei állapot szerint a következő:

Vagyon jellege	Teljes vagyonérték /Ft/	Újpesti Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonérték /Ft/
ÉPIT Zrt. által kezelt önkormányzati ingatlanvagyon	895.325.817,-	464.612.800,-
ÉPIT Zrt. által az önkormányzatoknak átadott és általuk aktivált vagyon	3.674.175.098,-	1.930.398.060,-

A kerületi, illetve fővárosi feladat- és hatáskörökre vonatkozó jogszabályok egyértelműen meghatározzák az egyes közfeladatok ellátásáért felelős, fenntartási kötelezettséggel terhelt önkormányzat személyét. A tulajdonjog és a feladat ellátásának egységét vagyonmegosztással lehet megteremteni. A vagyonmegosztás fő célja alapvetően a tulajdonosi jogok gyakorlását, valamint a fenntartási, kezelői feladatok egyértelmű meghatározását elősegítendő, az „indokolatlan” tulajdonközösségek megszüntetése minden vagyonelemre vonatkoztatva (kizárólagos tulajdonú vagyonelemek kialakítása).

Az ÉPIT Zrt. megbízókkal egyeztetett tartalmú Összefoglaló javaslata alapján a vagyonmegosztás módját meghatározó legfontosabb elvek az alábbiak:

I. Az önkormányzatok a különböző infrastrukturális beruházásokat – mivel a jogszabályok alapján a közfeladatok ellátásáért való felelősségük jól meghatározható – a kezelői feladatokhoz igazodva 100 %-os tulajdoni arányban vegyék át. Ez alapján:

- csatornavezetékek (szennyvíz és a csapadékvíz-csatornák), a közvilágítási berendezések, és az erdő, valamint a közösségi közlekedéssel érintett főközlekedési utak beruházásai a Fővárosi Önkormányzat, míg
- a helyi (kerületi) fenntartású közutak, a közparkok beruházásai az Újpesti Önkormányzat tulajdonába kerülnének.

II. A törzsvagyon körbe tartozó ingatlanvagyonból

- a helyi (kerületi) fenntartású úttal, közparkkal érintett ingatlanokat az Újpesti Önkormányzat veszi át a vagyonmegosztási megállapodás aláírását követően kizárólagos tulajdonába,
- az erdő művelési ágú, valamint a fővárosi közösségi közlekedéssel érintett ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerülnének (amellett, hogy a Főváros az erdőgazdálkodási feladatok ellátását a helyi érdekek miatt Újpest Önkormányzatának biztosítja, annak költségeit 50%-os mértékben továbbra is viselve).

III. A Társaság által nem értékesített piacképes ingatlanvagyon (3 ingatlan, összesen: 19 050 m<sup>2</sup>) 50-50 %-os tulajdonközösségét az ÉPIT Zrt. Keretszerződés szerinti működésének befejezését követően a két tulajdonos önkormányzat megállapodása szerint 1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonként kell kialakítani, megosztásra az esetleges értékkülönbözések megtérítése mellett kerülhet sor. A 3 ingatlanból 2 Újpesté, míg 1 a Fővárosé lenne, a két önkormányzat nagyságrendileg azonos értékhez jutna.

IV. A Keretszerződésből és ehhez kapcsolódó további megállapodásokból eredő kötelezettségek értelmében a megmaradó készpénzállomány felhasználása célhoz kötött. Így a Szakorvosi Rendelőintézet fejlesztéséhez felhasználható pénzekkel

(cca. 12.350.000,- Ft) a feladatellátással együtt a döntésekről – előzetesen egyeztetve a pénzeszköz felhasználás módjáról a Fővárosi Önkormányzattal – az Újpesti Önkormányzat rendelkezik, az ÉPIT Zrt. pedig, mint végrehajtásért felelős az előzetes döntéseket követően ezeket a pénzeszközöket annak megfelelően felhasználhatja. A Keretszerződésből eredő, de a Szakrendelőt nem érintő feladatokra fordított forrásokat a Felek egymás között elszámoltnak tekintik, azzal kapcsolatban egymással szemben nincs igényük, az esetleges elszámolási hiány vagy többlet megtérítéséről egymással szemben lemondanak, rögzítve, hogy valamennyi pénzeszköz célhoz kötötten, szerződészerűen került felhasználásra.

V. A forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyon (ingatlanok, közművek, utak) megosztását a fenti elveknek megfelelően kell végrehajtani. Az így esetlegesen fellépő értékkülönbözöt rendezése, megtérítés nélkül, az önkormányzatok egymás közötti ingyenes vagyonátadásával – esetenként feladatátadással együtt – oldható meg a vonatkozó jogszabályok értelmében az eredeti értékarányoktól való eltérés figyelmen kívül hagyásával. A vagyonátadás a közfeladatok ellátását szolgáló vagyonelemek esetében nyilvántartási értéken történő átvezetéssel történik.

VI. A fejlesztési projekt során keletkezett szellemi termékek, az évek során készült tervezési dokumentációk az Újpesti Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az Újpest megrendelésére elkészített „Káposztásmegyéri intermodális közlekedési csomópont” tanulmányterv tulajdonjoga a Fővárosi Önkormányzathoz kerül.

Fenti vagyonmegosztási elveket és módjait a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat már most megállapodásban rögzítik, mely alapján, az abban foglaltak szerint kerülnének részleteiben kialakításra az egyes vagyonelemek osztatlan közös tulajdoni jellegének megszüntetését szolgáló külön szerződések. Ezen szerződések kidolgozására – a műszaki tartalom és a műszaki dokumentáció összeállításának időigényessége miatt – várhatóan 2017. márciusának végéig kerülhet sor. Ezen határidő a feladat bonyolultsága és a szükséges egyeztetések miatt azonban elhúzódhat. A külön szerződések előkészítése Önkormányzatunk részéről továbbra is az ÉPIT Zrt. feladata, marad szorosan együttműködve a Polgármesteri Hivatal szakágazataival.

A Fővárosi Közgyűlés a jelen előterjesztéssel azonos tárgyú előterjesztést a 2016. december 7.-ei ülésén megtárgyalta és az alábbi határozati javaslattal megegyező tartalmú döntéseket meghozta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Az előterjesztés mellékletét képező megállapodás és összefoglaló javaslat – a fővárosi közgyűlési előterjesztéssel azonos tartalommal – elektronikus úton kerül kiküldésre.

*Újpest, 2016. december 9.*

**Dr. Molnár Szabolcs**

## Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1, elfogadja az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Összefoglaló javaslatát – mellékleteire is kiterjedően – mint az „Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés” 13. pontja szerinti végleges elszámolást, illetve mint a Részvény-átruházási szerződés 11/a.) pontja szerinti, a teljes fejlesztési tevékenységet átfogó zárójelentést,

2, jóváhagyja és megkötöti a „Közös tulajdonú ingatlanvagyonra, fejlesztési céltársaság közreműködésével létrejött vagyontömeg megosztásának alapelveiről és a kezelt közös vagyonhoz kapcsolódó záró-elszámolásról” tárgyban a Fővárosi Önkormányzattal kötendő megállapodást,

3, felkéri a polgármestert, hogy készítse elő az egyes vagyonelem-típusokra vonatkozó vagyonátadási szerződéseket és az erdőgazdálkodási feladatokra vonatkozó megállapodást,

4, felhatalmazza a polgármestert a 2, pont szerinti megállapodás aláírására,

5, felhatalmazza a polgármestert a 3, pont szerinti külön szerződések, megállapodások jóváhagyására, aláírására,

6, felhatalmazza a polgármestert a fenti határozatok végrehajtása érdekében szükséges további intézkedések megtételére, döntések meghozatalára.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos