

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.  
Tel. (88) 592-660 E-mail: [varpalota@varpalota.hu](mailto:varpalota@varpalota.hu)

---

## ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2017. december 14-i ülésére

*A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** A várpalotai városi Fűtőmű vagyonkezelői és bérleti szerződésének felülvizsgálata

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Horváth Tamás József ügyvezető igazgató  
Szabó Mónika pénzügyi irodavezető

**Az előterjesztést megtárgyalta:**  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Jogi és Ügyrendi Bizottság

**A határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.**

**Ellenőrizte:**

**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

**Sándor Tamás**  
aljegyző

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 291/2007. (X.25.) képviselő-testületi határozata alapján Várpalota Város Önkormányzata, és a Várpalotai Közüzemi Kft. (továbbiakban: Kft.) vagyonkezelői szerződést kötött 2007. december 18-án a 3212/36 helyrajzi számú 8100 Várpalota Hétvezér út 6. szám alatti korlátozottan forgalomképes, Fűtőmű és melléképület ingatlanra. Az Önkormányzat a vagyonkezelői szerződéssel az ingatlan és építmények (telek, épület, kémény, forróvízrendszer, villamos berendezés, víz- és csatornarendszer, út, járda kerítés) vagyonkezelői jogát kijelöléssel térítés nélkül a Kft. részére átadta. A vagyonkezelői jog 10 év határozott időre, a szerződés aláírásának napjától 2017. december 18. napjáig került átadásra. A 3212/36 helyrajzi számú ingatlan jogerős telekalakítási engedély alapján 2010. február 09. napján kelt bejegyző határozattal megosztásra került a 3212/97 és a 3212/98 helyrajzi számra. A vagyonkezelői jog a 3212/97 és a 3212/98 helyrajzi számra is bejegyzésre került.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) 3. § (1) bekezdés 6. pontja és Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. mellékletében foglaltak értelmében a 3212/97 és a 3212/98 hrsz.-ú ingatlan Önkormányzatunk korlátozottan forgalomképes vagyonába tartozik.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 20. távhőszolgáltatás.

A 34/2016. (III.31.) képviselő-testületi határozat alapján 2016. április 1-én Várpalota településen a távhőszolgáltatással ellátott létesítmények távhőellátására és a távhőszolgáltatási közfeladat ellátására Közszolgáltatási szerződés került aláírására Várpalota Város Önkormányzata és a Kft., mint közszolgáltató között. A szerződés tárgya a távhőszolgáltatás, mint közszolgáltatás Közszolgáltató általi ellátásához szükséges feltételeinek rögzítése. A közszolgáltatási szerződés 2016. április 1-én lépett hatályba és 10 éves időtartamra szól. A közszolgáltató, mint engedélyes rendelkezik a jogszabályban előírt, a Magyar Energia Hivatal által kiadott távhőszolgáltatási és távhőtermelői működési engedélyekkel Várpalota város területén. A közszolgáltatói feladat 2026. évig történő ellátásának elengedhetetlen feltétele a létesítmények, berendezések közszolgáltatási célú használatára, működtetésére vonatkozó vagyonkezelői szerződés megkötése.

Az Mötv. 109. § (3) bekezdése értelmében a vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

Az Ntv. 11. § (13) bekezdésében foglaltak értelmében nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátáshoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Ntv. 11. § (1) bekezdése értelmében vagyonkezelési szerződés csak e törvény 3. § (1)bekezdésének 19. pontjában meghatározott személyekkel köthető, és e törvény 12. §-ában

meghatározott korlátozásokkal. A 12. § azokat a feladatokat határozza meg, melyek kizárólag önkormányzat, illetve állam által végezhetőek.

Az Ntv. 3. § (1) bekezdés 19. pont b. alpont szerint vagyonkezelő

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében:

ba) nemzetiségi önkormányzat, helyi vagy nemzetiségi önkormányzati társulás, valamint ezek fenntartása vagy irányítása alá tartozó intézmény,

bb) költségvetési szerv,

bc) köztestület,

bd) az állam, a helyi önkormányzat, a ba) alpontban meghatározott személyek együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,

be) a bd) alpont szerinti gazdálkodó szervezet 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

Az Ntv. 11. § (10) bekezdésében foglaltak értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel hosszabbítható meg abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az Möt. 109. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.

A Vagyonrendelet 4. melléklete IV. fejezet (7) bekezdése alapján: Az önkormányzati tulajdonban lévő nemzeti vagyona szerződéssel létesített vagyonkezelői jogot ingyenesen szerezheti meg az Nvt. 3. § (1) bekezdés 19. pont b)-c) alpontjában meghatározott körbe tartozó szervezetek közül az önkormányzati közfeladatot átvállaló:

a) önkormányzati társulás,

b) költségvetési szerv vagy önkormányzati intézmény,

c) az állam, a helyi önkormányzat, az a) és b) pontjában meghatározott személyek együtt vagy külön-külön 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

Az Ntv. 7. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása.

Az Ntv. 11. § (16) bekezdésében foglaltak értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Ntv. 11. § (17) bekezdésében foglaltak értelmében mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.

A 2007. december 18-án megkötött vagyonkezelői szerződésben rögzített feladatait és kötelezettségeit a Közüzemi Kft., mint vagyonkezelő teljes körűen teljesítette. Az átvett eszközök üzemeltetése folyamatos volt, azok a további üzemeltetésre, működtetésre alkalmas állapotban vannak. Az eszközök elkülönített nyilvántartása biztosított a Vagyonkezelő által, a számviteli törvény szerinti éves beszámoló kiegészítő mellékletében bemutatásra kerültek, illetve adatszolgáltatási kötelezettségeinek eleget tett.

A vagyonkezelői szerződés tárgyát képező Fűtőmű és melléképület ingatlanban elhelyezett és üzembehelyezett tárgyi eszközökre a 291/2007. (X.25.) számú képviselő-testületi határozat által jóváhagyásra került, és 2008. január 1-től 2017. december 31-ig terjedő, 10 éves időtartamra bérleti szerződés került megkötésére Várpalota Város Önkormányzata, mint bérlő adó és a Kft., mint bérlő között.

A bérelt eszközök (gépek és berendezések): gázfogadó berendezés (gázfogadó állomás, fűtőművön belüli gázvezeték, szelepek, szerelvények, hálózati csatlakozás), kazánok, pótvízellátás (gáztalanító pótvíz tartály), forróvízrendszer (keringető és nyomásszabályozó szivattyúk, műszerek, mérő berendezések), villamosberendezések (elektromos vezénylő tábla, kapcsoló berendezések), vízlágyító berendezés, biztonságtechnika (tűz és vagyonvédelmi rendszer), irányítástechnika (vezérlő pult, műszerek, mérők, regisztrálók, telekommunikációs rendszer), gázmotorok, kiviteli tervek.

A bérleti szerződés vonatkozásában megállapítható, hogy a bérlő a szerződésben rögzített kötelezettségeit teljes körűen teljesítette. A bérelt eszközök üzemeltetése folyamatos volt, azok a további üzemeltetésre, működtetésre alkalmas állapotban vannak.

A fentiek alapján javasoljuk a bérleti szerződés tárgyát képező eszközök bevonását a vagyonkezelési szerződésbe, így biztosítva, hogy egységesen, egy szerződésben kerüljön szerepeltetésre a Fűtőmű, mint építmény és az abba beépített és üzemeltetett gépek berendezések komplex kezelése, közszolgáltatási célú működtetése. A bérleti szerződés december 18-án hatályát veszti és a javaslat alapján beépül az egységes vagyonkezelési szerződésbe. A bérleti szerződés 3.3. pontjában meghatározott visszafizetendő időarányos bérleti díj nettó 2.023.049 Ft.

A vagyonkezelői jog alapítása a Vagyonkezelő részére 2017. december 19-től határozatlan időtartamra ellenérték nélkül történik. A Vagyonkezelői jog gyakorlásáért 2018. január 1-től a Vagyonkezelő negyedévente vagyonkezelési díjat fizet a Vagyonkezelésbe adónak a távhő és melegvíz szolgáltatás értékesítés termelt hőmennyiségétől függően, melynek mértéke nettó 155 Ft/GJ.

Jelen előterjesztés tárgya egy egységes vagyonkezelési szerződés megkötése a Közüzemi Kft.-vel 2017. december 19-től határozatlan időtartamra. A vagyonkezelési szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi, mely – a javaslat alapján - egységesen tartalmazza a korábban vagyonkezelői és bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket.

A vagyonkezelői szerződés időtartama alatt (2007-2017.) a vagyonkezelt eszközök vonatkozásában a Kft. értékcsökkenést számolt el a vagyonkezelői szerződésben rögzített bruttó eszköz érték, valamint a Kft. Számviteli Politikájában szabályozott értékcsökkenési leírasi kulcsok alapján. A szerződés alapján, az elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő mértékben a vagyonkezelt épület és építmények felújításainak és pótlólagos beruházásainak beszámítását követően a Kft. lekötött tartalékokat képezett, melynek összege a Kft. nyilvántartásában 2017. december 18-ai fordulónappal 148.921.098 Ft.

A bérleti szerződés tárgyát képező gépekhez, berendezésekhez kapcsolódó eszközök vonatkozásában a Kft. az előterjesztés mellékletében szereplő eszköz lista szerinti beruházásokat, beszerzéseket végezte el saját önerőből. A listában rögzített eszközök a bérleti szerződés tárgyát képező eszközök, gépek, berendezések üzemeltetéséhez, működtetéséhez indokoltak és a Kft. tárgyi eszköz nyilvántartásában a mellékletben szereplő 2017. december 18-ai forduló napi értékkel szerepelnek. A bérleti szerződés lejáratakor a beruházások, beszerzések az Önkormányzat tulajdonába kerülnek átadásra, eszközértékesítésként 4.088.934 Ft nettó értéken. A számla értéke a Kft.-nél követelésként, az Önkormányzatnál kötelezettséggént jelentkezik a vagyonkezelői szerződés lezárásakor végrehajtott elszámolás során, és csökkenti a Kft. kötelezettségét.

A képzett tartalék a vagyonkezelői szerződés hatálya alatt kötelezettséggént jelentkezik a Kft.-nél, az Önkormányzatnál pedig követelésként. A keletkezett kötelezettség elengedésére nincs lehetőség, azonban a követelést a tulajdonos Önkormányzat tőkeemeléssel apportként beviheti a vagyonkezelő Kft-be. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:99. §-a alapján nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként követelés is szolgáltatatható, ha azt az adós elismerte. A Kft. jelenlegi 289.641.000 Ft összegű jegyzett tőkéje 142.809.000 Ft összegű, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulással 432.450.000 Ft összegre módosul, amely egyben az Önkormányzat üzletrészenek növekedését is jelenti.

A vagyonkezelői szerződés és a bérleti szerződés lezárásáról az Önkormányzat és a Kft. között megállapodás készült, melyben a szerződésből eredő követelések-kötelezettségek kerültek rögzítésre, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Az Önkormányzat és a Közüzemi Kft. könyvvizsgálójának nyilatkozata az előterjesztésről később kerül megküldésre.

A Közüzemi Kft. Felügyelő Bizottsága tárgyalja az előterjesztés tartalmát, melyről a határozat később kerül megküldésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy járuljon hozzá az egységes vagyonkezelési szerződés megkötéséhez, a 2017. december 18-án hatályát veszítő bérleti szerződés rendelkezéseinek az egységes vagyonkezelési szerződésbe történő beépüléséhez, valamint 142.809.000 Ft összeggel a Kft. jegyzett tőkéjének apport jogcímén történő megemeléséhez. A módosításokat tartalmazó alapító okirat módosítás, valamint a módosításokat magában foglaló egységes szerkezetű alapító okirat tervezete az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után döntését meghozni szíveskedjen!

V á r p a l o t a , 2017. december 07.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**Várpalota Város Önkormányzati  
Képviselő-testülete**

8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.  
Tel.: (88) 592 –660 Fax: (88) 592-676  
e-mail: varpalota@varpalota.hu

*Határozati javaslat*

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2017. december 14-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2017. (XII.14.) képviselő-testületi  
h a t á r o z a t :**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Várpalota, belterület 3212/97 és 3212/98 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása, valamint a Fűtőmű és melléképület ingatlanban elhelyezett és üzembehelyezett tárgyi eszközök hasznosítása érdekében - jelen határozat mellékletét képező formában és tartalommal - 2017. december 19-től határozatlan időtartamra jóváhagyja Várpalota Város Önkormányzata és a Várpalotai Közüzemi Korlátolt Felelősségű Társaság között megkötendő, egységes vagyonkezelési szerződést.
2. A 291/2007. (X.25.) határozattal jóváhagyott a Fűtőmű és melléképület ingatlanban elhelyezett és üzembehelyezett tárgyi eszközökre megkötött bérleti szerződés 2017. december 18-án az egységes szerkezetbe foglalásra tekintettel hatályát veszti, mely helyébe az egységes szerkezetű vagyonkezelési szerződés lép.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, és a Várpalotai Közüzemi Kft. ügyvezető igazgatóját a jóváhagyott vagyonkezelési szerződés aláírására.
4. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő tőke emelési javaslatot 142.809.000 Ft összegben elfogadja és ezzel az értékkel a Várpalotai Közüzemi Kft. jegyzett tőkéjét apport jogcímén 2017. december 19-vel megemeli.
5. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete jelen határozat mellékletét képező formában és tartalommal jóváhagyja a Várpalotai Közüzemi Kft. alapító okiratának módosítását és egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát és felhatalmazza a polgármestert az aláírására.

**Határidő:** a vagyonkezelői szerződés aláírására: 2017. december 19.  
az alapító okirat és az egységes szerkezetű alapítói okirat aláírására: 2017.  
december 19.

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester  
Horváth Tamás József ügyvezető igazgató

**Végrehajtásban közreműködik:** Bérczes Beáta jogi előadó

V á r p a l o t a , 2017. november 30.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző