

ÖSSZEFOGLALÓ JAVASLAT

**az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
kezelésében levő önkormányzati vagyontömeg vagyoni- és
tulajdon-felosztási terve**

(az ÉPIT Zrt. megbízó önkormányzatokkal egyeztetett, és az ÉPIT Zrt. jóváhagyott
elszámolásain nyugvó javaslata)

Készült: 2016. november 16.

Tartalom

Tartalom	2
I. Összefoglalás	3
II. Az ÉPIT Zrt. feladatai és működése	7
1. A Társaság alapítása	7
2. A Keretszerződés	8
3. Az ÉPIT Zrt. működése	9
4. Az elért eredmények	11
III. Az ÉPIT Zrt. kezelésében lévő vagyonelemek jellege	12
1. Ingatlanvagyon	12
2. Közművagyon	13
a) Befejezett beruházások	13
b) Befejezetlen beruházások	14
E/1. Sz. Melléklet táblázatának elszámolás alatt álló számlák címsor első sora	14
c) A Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület ráfordításai	14
3. Pénzvagyon	15
IV. A vagyonmegosztás jogszabályi és szerződési háttere	16
1. A vonatkozó jogszabályok	17
2. A vonatkozó szerződések	18
3. A jogszabályok és szerződések rendelkezései	18
a) A pénzvagyon	19
b) Az ingatlanvagyon	19
c) Az úthálózat	20
d) A (csapadék- és szennyvíz) csatornahálózat	20
e) A közvilágítási berendezések	21
f) A víziközmű (ivóvíz) hálózat	21
g) A Hálózatfejlesztési hozzájárulás	21
h) Erdők	22
i) Közparkok és egyéb zöldterületek	22
i) A villamos-energia (közcélú) elektromos hálózat	22
V. A nem szabályozott kérdések és problémák	23
VI. A vagyonmegosztás alapjai	24
1. A célok	24
2. Az elvek	25
3. A folyamat	26
4. A határidők	27
VII. A vagyonmegosztás módja	27
1. A közművagyon	28
E/1. Sz. Melléklet táblázatának elszámolás alatt álló számlák címsor első sora	28
2. Az ingatlanvagyon	30
3. A pénzvagyon	30
4. Feladatok	32
a) Az ÉPIT Zrt. feladatai	32
b) Önkormányzatok feladatai	32

I. Összefoglalás

Káposztásmegyer még be nem épített területei (a továbbiakban: Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület) döntő része a fővárosi kétszintű önkormányzati rendszer létrejötte utáni vagyonrendezés eredményeként Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Újpesti Önkormányzat) osztatlan közös tulajdonába került. A Fővárosi Tanács VB Városrendezési és Építési Főosztálya kezelésében lévő telkek, építési területek az Ötv. 107.§ (2) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerültek, és ezen ingatlanvagyonra a két önkormányzat 50-50%-os arányú osztatlan közös tulajdont alapított. A Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzata 1993. júniusában megállapodást kötöttek a Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület vonatkozásában közös tulajdon létrehozásáról és a közös tulajdonba kerülő ingatlanvagyon feletti közös tulajdoni joggyakorlásról. A megállapodás 8. pontja rögzítette, hogy mindkét önkormányzat a területek hasznosításából származó bevételeit teljes egészében a törvényekben megszabott feladatainak ellátása érdekében az elmaradt fejlesztésekre folyamatosan visszaforgatja.

A közös tulajdonú ingatlanvagyon a tulajdonos önkormányzatok (mint megbízók), valamint a terület- és városfejlesztés koordinációjára közösen létrehozott (jelenlegi cégneven) Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: ÉPIT Zrt. vagy Társaság) 1996. szeptember 10. napján létrejött, többször módosított „Ingatlan- és Térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés” (a továbbiakban: Keretszerződés) alapján a Társaság kezelésébe került. Ezen túl egy-egy ingatlan 1/1 tulajdoni arány mellett került a Társaság kezelésébe.

A Társaság működése kapcsán a Keretszerződés megkötésekor kapott ingatlanvagyon folyamatos értékesítése, hasznosítása mellett a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen végrehajtott fejlesztések eredményeképpen létrejöttek, átalakultak különböző vagyonelemek, amelyek majdani tulajdonjogi sorsát az önkormányzatok a kezdetekben nem rendezték, azok osztatlan közös tulajdonban maradtak.

A Keretszerződés 16. pontja előírja, hogy a Keretszerződés 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 Keretszerződés 2015. december 31. napján lejárt, a Társaság a

vagyonrendezés lezárásáig biztosítja a közös tulajdonú ingatlanvagyon működtetését (kaszálását, stb.).

Jelen dokumentum célja a vagyon megosztására vonatkozó javaslat megtétele az ÉPIT Zrt. részéről a Keretszerződésnek megfelelően. A vagyonmegosztási javaslat a Társaság és a megbízó önkormányzatok hivatali szervezeti egységeinek egyeztetése alapján készült, amelynek során a Társaság bizonylati szinten elszámolt a megbízó önkormányzatokkal, és a felek nyilvántartásai egyeztetésre kerültek.

A vagyonmegosztási javaslatot a Társaság kéri a Keretszerződés szerinti tevékenységét lezáró (záró)beszámolónak tekinteni a megbízó önkormányzatok részéről.

A megbízó önkormányzatok egymással az 1456/2010.(VII.08.). Főv. Kgy. sz. határozat alapján 2010. augusztus 23. napján a Fővárosi Önkormányzat Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet megújításának feltételei és finanszírozása tárgyában megállapodást kötöttek. E megállapodás 9. d.) pontja szerint a megállapodás 6.) pontja szerinti felújítás szakmai program megvalósításának egyik forrása az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes vagy forgalomképpé tehető – az önkormányzatok közös tulajdonában álló - ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat. A Társaság pénzügyi elszámolása a szakrendelő felújítás szakmai programjának végrehajtása során felhasznált, a Keretszerződés hatálya alatt keletkezett források felhasználására is kiterjed.

A Társaság megalakulása óta a hatodik önkormányzati ciklus tart, amelyre tekintettel bemutatásra kerül az eddigi működés mindazok számára, akik először találkoznak a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen végrehajtott fejlesztési programmal, illetve a Társaság Keretszerződés alapján végzett tevékenységével. Ennek megfelelően bemutatásra kerülnek az ÉPIT Zrt. működését befolyásoló alapvető szabályok, valamint az elvégzett értékesítési, hasznosítási és kezelési munka, valamint az elért eredmények bemutatása mellett a Társaság közreműködésével végrehajtott fejlesztések nyomán létrejött különböző vagyonelemek is.

Anyagunk III. fejezete azokat a külső szabályozókat, így jogszabályokat és vonatkozó szerződéseket mutatja be, melyek a fejlesztések során keletkezett vagyon megosztásánál meghatározóak lehetnek. Bemutatásra kerül a vagyonmegosztás módjára vonatkozó szakmai/pénzügyi javaslat, amely a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen végrehajtott fejlesztési program

során keletkezett összes vagyonelem tulajdonjogi sorsát megnyugtatóan tisztázza.

A közös tulajdon keretében végrehajtott fejlesztés eredményeként közel 3,5 milliárd bruttó értékű közmű és útvagyon került kialakításra. A létrejött ingatlanvagyon egy része a vonatkozó jogszabályok szerint, mint helyi közút, valamint közpark forgalomképtelen, illetve helyi közműként korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyonnak minősül. Jelenleg a Kaposztásmegyeri Fejlesztési Területen már szinte nincsen piacképes ingatlan, ennek ellenére a vagyonelemek felosztásáról rendelkezni kell. Az elsődleges cél az, hogy a kizárólagos tulajdonosi jogok gyakorlásának megteremtése a fenntartási, kezelői, működtetői feladatok egyértelmű meghatározásával valósuljon meg. Ennek megfelelően az indokolatlan tulajdonközösségek megszüntetésre kerüljenek minden vagyonelemre vonatkoztatva.

A Társaság kéri a megbízó önkormányzatokat, hogy az alábbi elvek mentén kialakított vagyonfelosztási javaslatot fogadják el.

Az elvek mentén a tulajdonrendezés végrehajtásának megkezdését a vagyonmegosztás feltételeinek a megbízó önkormányzatok között megkötendő Megállapodásba foglalását javasolja a Társaság.

Az elvek meghatározása mellett természetesen szükség van arra, hogy az egyes vagyonelem típusokra, csoportokra egyedi megállapodásokat kössenek az önkormányzatok részleteiben szabályozva a tulajdonközösségből kiadott vagyonelem átadásának mikéntjét (például ingatlanokra ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, bejegyzési engedély megadása, közműveknél a műszaki specifikáció meghatározása, stb.)

A Társaság vállalja, hogy közreműködik a vagyonmegosztás végrehajtását szolgáló, vagyonelem típusonként külön megszerkesztendő szerződések szakmai előkészítésében, hiszen az ehhez szükséges információk jelentős részét a Társaság birtokolja.

A vagyonmegosztás végrehajtásának lezárásakor a fizikailag és jogilag elkülönített, a megbízó önkormányzatok kizárólagos tulajdonához rendelt vagyonelemek jönnek létre, a két önkormányzat közötti indokolatlan osztatlan közös tulajdon (tulajdonközösség) megszűnik.

A vagyonmegosztás módját meghatározó legfontosabb elvek az alábbiak:

- Az önkormányzatok a különböző **infrastrukturális elemeket** – mivel a jogszabályok alapján a közfeladatok ellátásáért való felelősségük jól meghatározható – a kezelői feladatokhoz igazodva 100 %-os tulajdoni arányban vegyék át. Ez alapján:
 - csatornavezeték (szennyvíz és a csapadékvízcsatornák), a közvilágítási berendezések, és az erdő, valamint a közösségi közlekedéssel érintett főközlekedési út a Fővárosi Önkormányzat, míg
 - a helyi (kerületi) fenntartású közút, a közpark az Újpesti Önkormányzat tulajdonába kerülne.
- **A forgalomképtelen ingatlanvagyonból**
 - a helyi (kerületi) fenntartású úttal, közparkkal érintett ingatlanokat az Újpesti Önkormányzat venné át a vagyonmegosztási megállapodás aláírását követően kizárólagos tulajdonába,
 - az erdő művelési ágú, valamint a fővárosi közösségi közlekedéssel érintett ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonába (amellett, hogy az erdőgazdálkodási feladatok ellátását a helyi érdekek miatt Újpest Önkormányzata biztosítja, annak költségeit 50%-os mértékben viselve),
kerülnének.
- A Társaság által nem értékesített **piacképes ingatlanvagyon** 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.
- A Keretszerződésből és ehhez kapcsolódó további megállapodásokból eredő kötelezettségek értelmében a megmaradó Szakrendelőre fordítható készpénzállomány felhasználása célhoz kötött. Így a feladatellátással együtt a döntésekről – előzetesen egyeztetve a pénzeszköz felhasználás módjáról a Fővárosi Önkormányzattal – az Újpesti Önkormányzat rendelkezik, az ÉPIT Zrt. pedig, mint végrehajtó szerv az előzetes döntéseket követően ezeket a **pénzeszközöket** annak megfelelően felhasználhatja.
- **A forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyon** (ingatlanok, közművek, utak) megosztását a fenti elveknek megfelelően célszerű végrehajtani. Az így fellépő értékkülönbséget az önkormányzatok egymás közötti ingyenes vagyonátadással –

esetenként feladatátadással együtt - oldják meg, az eredeti értékarányoktól való eltérés figyelmen kívül hagyásával.

II. Az ÉPIT Zrt. feladatai és működése

1. A Társaság alapítása

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság cégneven működő „céltársaságot” négy alapító részvényes 1996. szeptemberében hozta létre zárt társaságként részvénytársaság formájában 60.000 e Ft jegyzett tőkével (alaptőkével). A Társaság részvényesei alapításkor az alábbi tulajdonosok voltak:

Budapest Főváros Önkormányzata	20 m Ft
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata	20 m Ft
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Rt.	10 m Ft
Újpesti Vagyonkezelő Rt.	10 m Ft

A Társaság kiemelt feladata az Észak-pesti (Újpest, Káposztásmegyer) ingatlan- és térségfejlesztési program megvalósítása során a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlásával összefüggő és felmerülő ingatlan- és térség- (város- és település) fejlesztési feladatok ellátása, a feladatok ellátásához rendelt ingatlanfejlesztési vagyonsomag és vagyoni érték ingatlan- és térségfejlesztési célú vagyonkezelése, a két önkormányzat, mint megbízókkal kötött szerződés (a Keretszerződés) alapján.

A Társaság BFVK Zrt. tulajdonában lévő részvényeit a Fővárosi Önkormányzat a BFVK Zrt. alaptőkéjének leszállítás útján magához váltotta, majd az egész fővárosi tulajdonú, 30 millió Ft névértékű részvénycsomagot a Fővárosi Közgyűlés 1185/2012. (VI.20.) Főv. Kgy. sz. határozata alapján értékesítette az Újpesti Önkormányzat részére.

Ezt követően az Újpesti Önkormányzat az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában lévő ÉPIT Zrt. részvényeket is megvásárolta, ezzel pedig 2012. szeptember 17. napján (részvénykönyvi bejegyzés napja) a Társaság részvényeinek egyedüli tulajdonosává vált.

A Társaság mindenkor hatályos Alapító okirata, illetve Alapszabálya a fő tevékenység, valamint az egyéb tevékenységek felsorolásán kívül a Társaság által konkrétan ellátott feladatokról, jogokról és kötelezettségekről nem rendelkezik. Ezt a szabályozást a tulajdonos önkormányzatok, valamint az ÉPIT Zrt. között létrejött, többször módosított Keretszerződés tartalmazza.

A Társaság létesítő okiratában meghatározásra kerültek a működtetéssel kapcsolatos alapelvek, melyek a vezető tisztségviselők választásától a közgyűlések összehívásán át a kizárólagos közgyűlési hatáskörökig lefektette a Társaság alapvető szervezetét és a működés folyamatát. 2012. évig a Fővárosi Önkormányzat is részvényes volt a Társaságban, a Társaság működésére kiható döntéseket a megbízók elsősorban a Társaság szervein keresztül hozták meg. Ezzel kapcsolatosan kiemelendő, hogy a Társasági Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozott és tartozik az ingatlanfejlesztési tevékenység megvalósítására, koordinálására és végrehajtására irányuló részletes fejlesztési és hasznosítási terv, valamint az éves üzleti terv elfogadása és módosítása.

A Társaság működésével kapcsolatosan alapvető koncepció volt, hogy a fejlesztési területen végrehajtott beruházásokat a már előkészített ingatlanok értékesítéséből befolyt vételárból kell megoldani (önfinanszírozó projektként működve), valamint az, hogy az értékesítésekhez kapcsolódó bevételek egészét – az adott költségek levonása után – a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területre kell visszaforgatni, illetve a 2010. augusztus 23. napján létrejött megállapodás alapján a szakrendelő (Görgey Artúr utca 30.) felújítás szakmai programjának végrehajtására kell fordítani.

A két önkormányzat közötti együttműködésen és koordináción alapuló ingatlan- és térségfejlesztés, valamint területhasznosítás koordinálása jelentékeny, összehangolt, műszaki, gazdasági-pénzügyi és jogi feladatot jelentett a Társaság számára.

Az önfinanszírozó, önfejlesztő önkormányzati vagyonon és fejlesztési vagyon- növekményen alapuló, nemcsak önkormányzati forrás és szerepvállalás mellett megvalósuló városfejlesztési program céljainak koordinálása és bonyolítása mellett, az ingatlanfejlesztési projekt területén önálló jogi személyként Társaság kapcsolatot tartott a megbízói, tulajdonosi körön kívüli hazai és külföldi intézményi nagybefektetőkkel, pénzintézetekkel, a lakossággal és a vállalkozói körrel.

2. A Keretszerződés

A Keretszerződés meghatározta azokat az ingatlan-egységeket, amelyek az ÉPIT Zrt. tevékenységéhez kapcsolódnak, így a fejlesztési feladat, a vagyonkezelés, valamint a tulajdonosi jog gyakorlása kiterjedt rájuk. A két megbízó önkormányzat eredetileg – alapításkori független értékbecslés alapján – összesen 2.455.149.000 e Ft értékű ingatlant helyezett az ÉPIT Zrt. vagyonkezelési feladatába, amelyből 1.207.523.500,- Ft értékű a Fővárosi Önkormányzat és 1.247.625.500,- Ft értékű az Újpesti Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott ingatlancsoport értéke. Ez az érték azonban nem feltétlenül forgalmi érték, tekintettel arra, hogy jelentős részben olyan

ingatlanok is értékkel szerepelnek, amelyek a szabályozási tervek besorolása szerint forgalomképtelenek, vagy korlátozottan forgalomképesek (út, közpark, véderdő). Az ingatlan-állomány jelenlegi értékéről a III. 1. pontban esik szó.

A Keretszerződés másik fontos eleme, hogy a két önkormányzat megbízta az ÉPIT Zrt.-t az ingatlanvagyon, illetve a fejlesztések eredményeként bekövetkező vagyoni változással azok helyébe lépő vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásával is. A kezelt vagyon tulajdonosi joggyakorlása magában foglalta - többek között - az ingatlanfejlesztést, az értékesítést, a bevételek kezelését és visszaforgatását az ingatlanfejlesztésbe és végül az átadott vagyon és növekménye megbízók közötti elszámolását és felosztását, valamint a mindezekkel kapcsolatos jogok önálló gyakorlását és a kötelezettségek önálló teljesítését.

Az ÉPIT Zrt.-t fentiekben vázolt feladatai elvégzésének ellenértékeként, az értékesített ingatlanok után számított értékesítési jutalék, valamint a fejlesztési tevékenysége kapcsán a vagyonsomag értéknövekedése után számított értéknövekedési jutalék illeti meg. Az általános bevételeken túl a Keretszerződés meghatározta azon, a fejlesztéshez csak közvetetten kapcsolható kiadások (környezetvédelmi, műemléki kiadások) körét, amelyet a tulajdonosok rendkívüli ráfordításként voltak kötelesek a Társaság részére megtéríteni.

A Keretszerződés a maga nemében egyedülálló volt. Ebből az unikális jellegéből fakad, hogy több, a Keretszerződés végrehajtása során felmerült kérdést viszont nem lehetett előre látni, így nem volt mód előzetes tisztázásukra sem. Ezek közül az egyik a működés (fejlesztés) során előállt vagyonelemek tulajdonosi jogai és kezelői feladatok rendezésének mikéntje, a másik pedig – a már említett – elszámolás részletes szabályainak hiánya, amely a Keretszerződés létrejöttékor nem létezett, és a felek csak 2005. évben alakítottak ki az adatszolgáltatások tartalmára és módjára vonatkoztatható Eljárási rendet.

3. Az ÉPIT Zrt. működése

A Társaság működése a Társaság létesítő okiratán valamint a Keretszerződésen túl is szigorúan szabályozott. Az ingatlanok értékesítése a Társaság Igazgatósága által elfogadott ún. Versenyeztetési Szabályzat előírásai alapján zajlott. E szerint értékesítésre meghirdetett ingatlanra a beadott pályázatok közül az összességében legelőnyösebb ajánlat esetén akkor volt megköthető adásvételi szerződés, ha az ajánlott vételár meghaladta az ingatlanforgalmi szakértői véleményben (értékbecslésben) megállapított értéket. Természetesen a legelőnyösebb ajánlat meghatározásánál figyelembe kellett venni az eltérő fizetési konstrukciókat, illetve az ajánlatban szereplő

egyéb igényeket is. Eredménytelen pályázati eljárás esetén mód volt meghívásos pályázat lebonyolítására is, amennyiben azt három nyilvános pályázat előzte meg és mindegyik eredménytelen volt.

A fejlesztési feladatokról minden esetben a Társaság Közgyűlése által évenként elfogadott fejlesztési tervben döntöttek a tulajdonosok. A fejlesztési terv az adott feladatok meghatározásán túl tartalmazta a feladatokra fordítható összegeket is. A konkrét fejlesztési feladatokat elvégző vállalkozások kiválasztása a megfelelő értékhatárok elérése esetén a közbeszerzésekről szóló, mindenkor hatályos törvény előírásai szerint, egyéb esetben pedig hirdetés, illetve legalább három ajánlat bekérése alapján történt.

A személyi és dologi kiadások éves nagyságát, valamint az egyéb feladatokat a Társaság Közgyűlése kizárólagos hatáskörébe utalva az üzleti terv tervszámainak meghatározásával fogadták el az egykori részvényes tulajdonosok. 2012. évben bekövetkezett egyszemélyesítés óta a Társaság üzleti tervének elfogadása olyan Újpesti Önkormányzati alapítói hatáskör, a Fővárosi Önkormányzat előzetes véleményének figyelembe vételével gyakorol. A konkrét ügyekről a Társaság Igazgatósága, valamint vezérigazgatója a meghatározott feladatmegosztásnak megfelelően, önállóan dönt.

Az átmenetileg szabad pénzeszközök kizárólag banki betétként voltak lekötethetők és/vagy állampapírok vásárlására fordíthatóak. Egyéb tranzakciókat a Társaság a pénzeszközökkel nem végzett.

Az 1996. és 1997. üzleti években a Társaság elsődleges feladata az átadott ingatlanvagyon ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezése volt. Ezen feladatok elvégzése alapvető feltétele volt az értékesítési folyamat megkezdésének. A kezdeti időszak másik problémája a közművel ellátott, azaz piaci viszonyok között könnyen értékesíthető területek hiánya volt. A közművesítésekhez szükséges pénzösszeg azonban nem állt rendelkezésre, mivel a Társaság alaptőkéje, valamint a két önkormányzat által biztosított 20-20 m Ft értékű tulajdonosi kölcsön csak a működéssel kapcsolatos likviditási problémák kiküszöbölésére volt elegendő. Az 1998. üzleti évre a Társaság a közös tulajdonú önkormányzati ingatlanvagyon ingatlan-nyilvántartási helyzetét rendezte, valamint az első ingatlanértékesítés nyomán a szükséges beruházások elindításának finanszírozása is lehetővé vált. A harmadik üzleti évtől kezdődően a Társaság nyereséges működése biztosított volt 2008-ig, ennek eredményeképpen a Társaság saját tőkéje a jegyzett tőke több mint hatszorosára növekedett. 2008-tól a felhalmozott eredménytartalék biztosította a Társaság finanszírozhatóságát, tekintettel arra, hogy a gazdasági recesszió miatt nyereség nem realizálódott, majd a recesszióból való gazdasági kilábalás után az ingatlanértékesítési tevékenység ismét felfutott.

A Társaság az alapításától kezdve stabil gazdálkodást folytatott, az induláskor adott visszatérített tulajdonosi kölcsönön túl a megbízó önkormányzatoktól támogatást nem igényelt és nem kapott. Az Újpesti Önkormányzat 2012. évben azzal a szándékkal vásárolta meg a Társaságot, hogy a Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület fejlesztési programjának lezárása után, más, kizárólag kerületi érdekeltségű fejlesztési feladatok előkészítését és végrehajtását is a Társaságra bízza.

4. Az elért eredmények

A Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület előnyösebb értékesítési feltételét teremtette meg az M0 autópályához a véderdő terület állami megvásárlása azzal, hogy a bevételből az ipari terület közművesítésének megkezdése lehetővé vált. Az M0 és a 2/A főközlekedési út bekötő szakaszának megépítése a Váci útig a terület megközelítését, ezzel a piacképességét jelentősen javította.

Ezzel párhuzamosan kaphatott „Ipari Park” címet a Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület mintegy 40 ha nagyságú munkahelyi övezeti besorolású része, mely napjainkban teljesen be is települt. Az Ipari Parkban jelenleg 34 cég végzi, többnyire logisztikai és szolgáltató tevékenységét, és további vállalkozások pedig a már tulajdonukba került ingatlanokon tervezik beruházásaikat.

Az 1999. évtől érzékelhető lakásépítési kedv növekedésével egy időben a rendezési tervek szerint lakóövezeti besorolású telkek egyetlen pályázati forduló alatt gazdára találtak. A területen azóta mintegy 1200 lakás épült meg. Az egykori Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen valósult meg a fentiekben túl az Újpesti Önkormányzat bérlakás-építési programja, valamint az Astra-Zeneca jégcsarnok, amely egy kellemes színfoltja lett Káposztásmegyernek.

2008. évben átadásra került az Aquaworld Resort Budapest élményfürdő- és szálloda-komplexum, mintegy 17 milliárd Ft bekerülési költséggel.

Az ÉPIT Zrt. fejlesztési tevékenységéhez kapcsolódik az infrastrukturális beruházások, közművesítés lebonyolítása, a Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület környezeti részeinek kezelése és rendezése is (például parképítés, parlagfű irtás, játszótér fejlesztés, stb.). A fejlesztés kapcsán előállított materiális értékek (úthálózat, közműhálózat, vagyoni értékű jogok, stb.), mint eredmény bemutatására a III. fejezetben kerül sor.

III. Az ÉPIT Zrt. kezelésében lévő vagyonelemek jellege

Az ÉPIT Zrt. alapításakor kizárólag a már bemutatott jellemzőkkel rendelkező rendezetlen ingatlan-nyilvántartású, fejlesztést igénylő ingatlanvagyonot kapott kezelésbe, a tulajdonosi jogosultságok – de nem a tulajdonjog – átadásával. A Társaság működése kapcsán a Társaság kezelésébe adott ingatlanvagyon több fázisú átalakuláson esett át. Napjainkra az eredeti ingatlanvagyonból még fennmaradt vagyonelemeket, az ingatlanvagyon részeinek értékesítéséből finanszírozott infrastrukturális vagyonelemeket, valamint a mindig változó nagyságú készpénzállományt tartja nyilván a Társaság.

1. Ingatlanvagyon

Az 1996. óta eltelt időben az értékesítések következtében az eredetileg vagyonkezelésbe átadott ingatlanállomány nagysága természetesen csökkent, így a 2015. december 31-i állapot szerint a következő csoportosításban meghatározott értékű ingatlanok vannak az ÉPIT Zrt. vagyonkezelésében.

Megnevezés	Terület (m²)	Eredeti értékbecslés szerinti érték (Ft)
Nem forgalomképes ingatlanok összesen	964.446	876.134.102
Forgalomképes ingatlanok összesen	19.050	19.191.715
Mindösszesen	983.496	895.325.817

A nem forgalomképes, az önkormányzati törzsvagyoni ingatlanok közé a szabályozási terv szerint megépült, vagy tervezett utak, közparkok, erdők és egyéb közterületek tartoznak.

A forgalomképes ingatlanok többségében intézményi övezeti besorolású területeket jelentenek. A forgalomképes területek 2015. évben elvégzett vagyonértékelés szerint 61.800,- e Ft értéket képviselnek. Az értéknövekedés legnagyobb részt a területen az ÉPIT Zrt. által végrehajtott beruházásoknak köszönhető.

2. Közművagyon

Az ÉPIT Zrt. tevékenysége kapcsán előállított közművagyon és közút, illetve erdő és közpark amelynek bruttó összértéke 2015. december 31-én, a Keretszerződés lejáratára napján meghaladta a 3.425 m Ft-ot, két nagy csoportba sorolható.

Az egyik az 1997. és 2015. között végrehajtott fejlesztések, melyek eredményeképpen létrejött vagyonelemek önkormányzati számviteli nyilvántartásban való aktiválásához szükséges bizonylatokat a tulajdonos önkormányzatok már megkapták. Ezt a csoportot a továbbiakban befejezett beruházásokként említjük.

A másik azon vagyonelemek, melyek a Társaság könyveiben 2015. december 31-én készletként vannak nyilvántartva, és többek között a vagyonmegosztás elveinek elfogadására várva jelen összefoglaló tájékoztatóban (vagyonfelosztási javaslatban) – kissé eltérve az egyébként számvitelileg is használatos kategóriától – befejezetlen beruházásokként szerepelnek.

a) Befejezett beruházások

Az ÉPIT Zrt. pénzügyi lehetőségei a már 1997-ben elkezdődött tervezési munkálatok után először 1999-ben tették lehetővé konkrét beruházások megvalósítását. Ekkor épült meg az Ipari park utca első szakasza, lehetővé téve az út menti telkek teljesen közművesített állapotban való értékesíthetőségét. A későbbiekben keletkező aktiválható vagyon, jelentős része 2015. decemberéig a tulajdonos önkormányzatok felé leszámlázásra kerültek. Ezen időszak alatt az alábbi vagyonelemek keletkeztek:

Megnevezés	Bruttó bekerülési költség (m Ft)
Úthálózat	1.420
Zöldterület rendezés (közpark)	453
Szennyvíz, csapadék, csatorna-hálózat	575
Víz-hálózat	55
Közvilágítás	211
Erdősítés	263
Hálózatfejlesztési hozzájárulás Észak-pesti területen	259
Parkrendezés Észak-pesti területen	189
Összesen	3.425

Közmű-hozzájárulásokkal kapcsolatban pénzeszközáradások **124.415,- eFt** értékben történtek.

A beruházás befejeztével, illetve az adott gazdasági év végén a beruházási költségek és ráfordítások alapján, az ÉPIT Zrt. számlákat állított ki és juttatott el – a megalapozó dokumentumokkal együtt – a tulajdonos önkormányzatok részére. Ezen iratok alapján a különböző beruházási egységek a Keretszerződés előírásai alapján általában 50-50%-os megosztásban kerülhettek aktiválásra 2008-ig, ezt követően pedig a tulajdoni arány szerint kerültek aktiválásra az önkormányzatoknál. Gyakorlatilag ezek a közművek már önkormányzati tulajdonba kerültek, nem tartoznak az ÉPIT Zrt. által kezelt vagyon körébe, de ennek ellenére a záróelszámolás és vagyonmegosztás körébe a tulajdonközösségek megszüntetése érdekében a későbbiekben részletezettek miatt be kell vonni.

b) Befejezetlen beruházások

Az alábbi táblázat az ÉPIT Zrt. készleteiben szereplő, önkormányzatok felé nem leszámlázott Szakrendelő-felújítással és korszerűsítéssel kapcsolatos beruházások összesítéseit tartalmazza 2015. december 31-i állapot szerint.

Megnevezés	Bruttó bekerülési költség (e Ft)
Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet	151.052
ÁFA	40.784
Összesen	191.836

E/1. Sz. Melléklet táblázatának elszámolás alatt álló számlák címsor első sora

c) A Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület ráfordításai

A fent bemutatott tételeken túl az ÉPIT Zrt. készletei között szerepelhetnek a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területtel kapcsolatos – nem aktiválható – ráfordítások (régészeti feltárás, szemétszállítás, parlagfű irtás, stb.) is, melyről itt csak a teljesség igénye miatt teszünk említést, mert ezek elszámolási módja

többnyire 2008-ig 50-50 %-os aránnyal, ezt követően a területek tulajdoni aránya szerint történt. A korábbi években már ilyen címen elszámolt tételek azért nem szerepelnek, mert évenként kiszámlázásra kerültek. A 2015. december 31-ei fordulónapon pedig a készletek már ilyen tételeket szintén nem tartalmaztak. Amíg a Keretszerződés lezárása és elszámolása be nem fejeződik, az ÉPIT Zrt. a két önkormányzat megállapodása szerint a Keretszerződésben foglalt működtetési feladatokat köteles ellátni, és a

vagyonmegosztás alatt álló ingatlanok tekintetében ráfordításokat eszközölni, így különösen a parlagfűmentesítés, illegális hulladék elszállítása, valamint az erdőkhoz kapcsolható kárelhárítási költségeket – elszámolási kötelezettséggel - viselni.

3. Pénzvagyon

Az ÉPIT Zrt. által kezelt önkormányzati pénzvagyon az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos árbevételből keletkezett. Ennek a bevételnek a terhére számolja el a Társaság a Keretszerződésben meghatározott jutalékokat, a fejlesztési tevékenységgel kapcsolatos ráfordításokat, valamint a fejlesztési beruházásokat. A Társaság számviteli rendszerében az árbevétel bankszámlánkra történő megérkezésével párhuzamosan növelésre kerül a Társaság önkormányzatokkal szembeni kötelezettség állománya, megosztva az önkormányzatok között. A kiadásokkal kapcsolatos különböző számlák kiállításával és önkormányzatokhoz való eljuttatásával párhuzamosan pedig ezen kötelezettség-állomány kerül csökkentésre. Az önkormányzatok Társaságunkkal szembeni, az elszámolásokhoz kapcsolódó befizetései szintén a kötelezettségek állományát módosítja. Ennek megfelelően az ÉPIT Zrt. szabad pénzeszközei mindig két tételből tevődnek össze. Az egyik a kezelt kötelezettség-állományból még fel nem használt rész, a másik pedig a Társaság saját pénzeszköze.

Gyakorlatilag az ingatlanok eladásából származó bevételből a jutalékok levonása után maradó összegben túl a Társaság saját pénzeszközeinek jelentős részét is a Kaposztásmegyeri Fejlesztési Területen végzett beruházások finanszírozására fordította a Társaság. 2010-től a fejlesztési elképzelések módosultak, az ingatlanértékesítés a begyűröződő válság miatt évekre leállt, majd 2015-ben újra fellendült, a kötelezettség-állomány nagyságrendje tovább csökkent, belső struktúrája, a tulajdoni arány szerinti kiszámlázások miatt, megváltozott.

A 2010. utáni ingatlan értékesítésből és hasznosításból származó pénzvagyon felhasználása célhoz kötött. A Fővárosi Közgyűlés 1456/2010.(VII.08.). sz. határozatával elfogadta a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat azon megállapodását, mely a Fővárosi Önkormányzat Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet megújításának szándékára, feltételeire és finanszírozására valamint Kaposztásmegyer további fejlesztésére vonatkozott. E megállapodás szerint

„9. A 6./pont szerinti felújítás szakmai program megvalósításának forrásai:

...
d.) az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes vagy forgalomképesé tehető – a Felek közös tulajdonában álló – ingatlan

értékesítésből és hasznosításból befolyó költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat”.

A Megállapodás aláírására 2010. augusztus 23-án került sor. Budapest Főváros Önkormányzata 1375/2011. (V.25.) Főv. Kgy. határozata értelmében, az Újpesti Önkormányzat 33/2011. (II.08.) határozata alapján előterjesztett kérelmére, a Fővárosi Önkormányzat 23/1992. (VII.30.) Főv. Kgy. rendelet 2.§-a alapján a felnőtt és gyermek járóbeteg-szakellátási, fogászati szakellátási és gondozói feladatokat, mint közfeladatot a feladatellátáshoz szükséges vagyonnal – így a kizárólagos tulajdonában álló egészségügyi célvagyon körébe sorolt Budapest IV., Görgey Artúr u. 30. sz. (73070 hrsz.) valamint a szükséges tárgyi eszközöket ingyenesen a kerületi önkormányzat részére 2011. október 1. fordulónappal átadta. A 2733/2011.(IX.21.) Főv. Kgy. határozat jóváhagyta és a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat 2010. augusztus 23. napján megkötötte az újpesti járóbeteg-szakellátás fejlesztésének finanszírozása tárgyú megállapodás módosítását. Az Újpesti Önkormányzat az Ötv. 63. § (3) bekezdése alapján vállalta, hogy a felnőtt és gyermek járóbeteg-szakellátási, fogászati szakellátási és gondozói feladatokat, mint kötelezően ellátandó önkormányzati feladatként saját fenntartásban látja el, az erre a célra alapított Újpesti Egészségügyi Szolgáltató Kft. útján. A Fővárosi Önkormányzatnak mögöttes felelőssége nem maradt, az Újpesti Önkormányzat a közfeladat teljes jogú kötelezettjévé vált.

Kötelezettségek - a Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatos 2015. évi kötelezettségvállalások

A 2010. augusztus 23. napján létrejött, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával és korszerűsítésével kapcsolatos megállapodás értelmében a rendelkezésre álló források a Keretszerződés hatálya alatt értékesített ingatlanok költségekkel csökkentett értékét jelentették 2010. évtől kezdődően. A Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatos kötelezettségvállalások a felújítás és korszerűsítés munkafolyamatainak folyamatos biztosítására vonatkoznak, amelyek 2015. évben elindított és áthúzódó közbeszerzési eljárásokkal és szerződésekkel lefedett költségek és 185.716,- eFt forint összegűek.

IV. A vagyonmegosztás jogszabályi és szerződési háttere

Ebben a fejezetben a két megbízó önkormányzat vagyonmegosztásnál figyelembe vehető jogszabályok, valamint a két, vagy többoldalú szerződések

kerülnek bemutatásra, a vagyoni- és tulajdonfelosztási javaslat szempontjából releváns előírásokkal együtt.

1. A vonatkozó jogszabályok

A vagyonmegosztásnál figyelembe kell venni az alábbi jogszabályokat, valamint a két, vagy többoldalú szerződéseket, releváns előírásokat.

Az önkormányzati gazdálkodás főbb szempontjait, az önkormányzatok kötelező és nem kötelező feladatait, a fővárosi és a kerületi önkormányzat gazdálkodási kapcsolatait, valamint a kötelező feladatok megosztását a következő jogszabályok szabályozzák:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.),
- a nemzeti vagyonról 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.).

A vagyonmegosztás teljesítése szempontjából figyelembe veendő előírásokat tartalmaznak a helyi közművek működtetését szabályozó törvények, melyek a következők:

- 2008. évi XL. törvény a földgázellátásról
- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról
- 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról

A fenti törvények végrehajtására kiadott kormány és miniszteri rendeleteken túl az ÉPIT Zrt. működése kapcsán keletkezett vagyonelemekre vonatkozó szabályozást tartalmaznak kiemelten a következő rendeletek:

- 273/2007. (X.19.) Korm. rendelet a VET végrehajtásáról
- 16/2016. (V. 12.) BM rendelet a közcélú ivóvízművek, valamint a közcélú szennyvízelvezető és -tisztító művek üzemeltetése során teljesítendő vízügyi és vízvédelmi szakmai követelményekről, vizsgálatok köréről, valamint adatszolgáltatás tartalmáról
- 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról
- 43/2013. (VII. 25.) NFM rendelet a földgáz csatlakozási díjak meghatározásának szempontjairól és a csatlakozási díjak elemeiről.

Az alkalmazandó önkormányzati rendeletek közül az alábbiak lehetnek meghatározóak a vagyonmegosztás végrehajtása során:

- 22/2012. (III.14.) sz. Főv. Kgy. rendelet Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (fővárosi vagyonrendelet)

- 48/2012. (XI.30.) sz. rendelet Budapest Főváros Újpest Önkormányzatának vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (kerületi vagyonrendelet),
- valamint a megbízó önkormányzatoknak a közfeladatok ellátására vonatkozó saját rendeletei

2. A vonatkozó szerződések

A Keretszerződés nem tartalmazott utalást a szerződés lejártát követően a különböző vagyonelemek tulajdonjogi helyzetét illetően (azon túlmenően, hogy a Keretszerződés megszűnésekor egy vagyoni- és tulajdon-felosztási tervet kell készíteni), és ettől eltérő megállapodás később sem született. Az ÉPIT Zrt. működése és szerződéses feladatainak ellátása során a Keretszerződés hatálya alatt Keretszerződés céljának szem előtt tartásával a Társaság a közös tulajdon létrejöttét feltételezte a változó, illetve átalakult vagyonelemek tekintetében is. Továbbá irányadó volt a régi Ptk. 141. §-a, amely szerint közös tulajdonnál a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek.

A Társaság alapítását megelőzően 1993. júniusában megállapodás született a megbízó önkormányzatok között a Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület tulajdonjogára és hasznosítására vonatkozóan, amelyben vállalták, hogy a törvényekben megszabott feladataik ellátása érdekében folyamatosan visszaforgatják az elmaradt fejlesztésekre Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület hasznosításából származó bevételeket.

A Fővárosi Közgyűlés 2010.08.26-i ülésén és ezzel egyezően az Újpesti Közgyűlés 2010.09.14-i ülésén született döntésekkel az ÉPIT Zrt. feladatköre az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítása és korszerűsítése szakmai program feladataival kibővült, amely felújítási szakmai program finanszírozásához a megbízó önkormányzatok egymással megegyezve Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület hasznosításából származó bevételek terhére is biztosítottak forrást.

3. A jogszabályok és szerződések rendelkezései

Az előző pontban megnevezett „szabályozókból” eredő jogkövetkezményeket az alábbiakban a különböző vagyonelemekre bontva mutatjuk be, immáron nem hivatkozva a szabályozóra, csak a konkrét

előírásra, illetve ezen túl az ÉPIT Zrt. működése kapcsán kialakított gyakorlatra koncentrálva.

a) A pénzvagyon

A pénzvagyon eredete az ingatlanértékesítésekből befolyó jutalékkal csökkentett vételár. Az ingatlanértékesítésekből befolyt vételárat 50-50 % arányban osztotta meg Társaság a megbízó önkormányzatok között. A Keretszerződés értelmében a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat a területfejlesztést nevezte meg elsődleges prioritásként, kinyilvánítva azon szándékát, hogy a különböző megállapodások végrehajtását szolgáló értékesítésekből befolyt vételár teljes összegét a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen a fejlesztési program megvalósítására kell fordítani. Majd a 2010. évet követően pedig elsősorban az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítására kellett fordítani ezen bevételeket.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az önkormányzatoknak a vagyonmegosztás elveire, feltételeire vonatkozó megállapodásban kell rögzíteniük a pénzvagyon további felhasználására vonatkozó kööttséget. A felhasználási kööttség értelmében az önkormányzatok a pénzt elkülönített számlán tartják nyilván, mely fölött - az új megállapodásban rögzített, és garantált módon - a felhasználási cél megvalósítását biztosító szervezet, mint gesztor (az ÉPIT Zrt.) rendelkezik. A pénzvagyont csökkentik az elszámolás és vagyonmegosztás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig, a kölcsönös birtokbaadások lezárásáig a közös tulajdonú ingatlanok működtetési (karbantartási, üzemeltetési, fenntartási) költségei is.

b) Az ingatlanvagyon

A Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen megvalósult fejlesztési program teljes befejezése gyakorlatilag a forgalomképes munkahelyi-, intézményi-, illetve lakóövezeti besorolású építési ingatlanok teljes értékesítését is jelentette. A program befejeztével, az előzőek kivételével csak korlátozottan forgalomképes vagy forgalomképtelen törzsvagyoni körbe tartozó ingatlanvagyon maradt a megbízó önkormányzatok közös tulajdonában. Ezen, az önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlanok tulajdonjogi sorsát illetően a két megbízó önkormányzat az ingatlannal kapcsolatos közfeladat ellátáshoz való tulajdon-rendelés elérésére törekszik azoknál az ingatlanoknál, ahol ez egyértelműen megállapítható. Ez esetben vehető figyelembe az alábbiakban felsorolt közművek vagyoni sorsa. Természetesen több esetben egy-egy ingatlanhoz ingóvagyonként kezelendő több közműhálózat is kapcsolódik, így ez a felosztás a legtöbb ingatlannál nem problémamentes, de a vagyonelemek átadására irányuló kétoldalú

részletes megállapodás keretében megoldható az ingatlan-nyilvántartási rendezéssel együtt (pl. földrészlet kizárólagos önkormányzati tulajdonba kerülésekor a közművezeték nyomvonalára vonatkozó szolgálmi, vezeték, stb. joggal).

A forgalomképes építési telkek közül nem került az összes a program befejezéséig értékesítésre, így az elszámolást követően még megmaradó valamennyi forgalomképes vagy forgalomképesse tehető ingatlanok osztatlan közös tulajdoni jellegét meg kell szüntetni és a két önkormányzat kizárólagos tulajdonjogát telekalakítással létrehozni, mert a két önkormányzat fele-fele arányú közös tulajdonát a jövőben nem célszerű fenntartani.

c) Az úthálózat

Az úthálózattal kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályok a Fővárosi Önkormányzat feladatául írják elő a főközlekedési, illetve a tömegközlekedéssel érintett utak fenntartását, míg az ezen körön kívüli helyi közutaknál a kerületi önkormányzat útkezelői és fenntartási kötelezettsége áll fenn. Az ÉPIT Zrt. által ez idáig elkészítettett közúti úthálózat elemei jelenleg a kerületi fenntartású utak csoportjába sorolhatók. Figyelembe véve a szabályozási terv(ek) előírásait a későbbiekben esetlegesen megépítendő utak szintén e csoporthoz tartoznak majd.

d) A (csapadék- és szennyvíz) csatornahálózat

Az önkormányzati pénzeszközökből épített csatornahálózat (mind a szennyvízcsatorna, mind a csapadékvíz-csatorna) sorsa a két önkormányzatnál eltérő. A Fővárosi Önkormányzattól kapott információk alapján a Fővárosi Önkormányzat a közműszolgáltatók részére térítésmentes (tulajdonjogi) átadást nem engedélyez. A csatornahálózat üzemeltetésére (akár kényszerüzemeltetésére) a Társaság megkísérelt írásos megállapodást kötni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel (FCSM Zrt.), eddig sikertelenül.

A már megépült szennyvízcsatorna-hálózatnak a közműszolgáltató cég jelenleg kényszerüzemeltetője. A csapadékcsatorna-hálózatnak, záportározónak jelenleg „nincs gazdája”, illetve az ÉPIT Zrt. a „kényszerüzemeltetője”, annak ellenére, hogy a vízjogi létesítési eljárásban, illetve a kivitelezési során, valamint a műszaki ellenőrzésben a FCSM Zrt. úgy járt el, mint az elkészülte után az üzemeltetésébe kerülő hálózatoknál egyébként szokásos.

Ezek a megoldások természetesen nem lehetnek véglegesek. A végleges megoldásnál figyelembe kell venni, hogy a szennyvíztisztítás- és kezelés kerületi határokon túlnyúló fővárosi feladat.

e) A közvilágítási berendezések

Az Mötv. értelmében a helyi közvilágítás biztosításáról Budapest területén a Fővárosi Önkormányzat gondoskodik. A már megépített közvilágítási hálózatot a Fővárosi Önkormányzat és az ELMŰ Nyrt. közös üzemeltető cége a BDK Kft. üzemeltetésre át is vette a Társaságtól, a közszolgáltatás ellátása biztosított.

f) A víziközmű (ivóvíz) hálózat

A Fővárosi Vízművek Zrt.-vel kötött megállapodás alapján a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen a víziközmű-szolgáltató társaság építette ki a vízhálózatot. Ekkor az ÉPIT Zrt. a beruházási összegnek megfelelő hálózatfejlesztési hozzájárulást fizetett a víziközmű-szolgáltatónak, amely ennek fejében – a hálózat megépítésén túl – vállalta a területet érintő tervekben szereplő összes kapacitás biztosítását az érintett ingatlanokhoz.

g) A Hálózatfejlesztési hozzájárulás

A gázszolgáltatásról szóló törvény előírásai szerint gázszolgáltató csak erre a tevékenységre specializálódott társaság lehet. A gázhálózat kiépítése a közműszolgáltatóval kötött kétoldalú keretszerződés alapján történt, amely szerint az ÉPIT Zrt. – a víziközmű-hálózathoz hasonlóan – a beruházási költségnek megfelelő nagyságú hálózatfejlesztési hozzájárulást fizetett a közműszolgáltatónak. A közműszolgáltatóval kötött keretszerződés alapján minden évben, és a teljes fejlesztés befejezésekor a közműszolgáltató a jogszabályi előírásoknak megfelelően megvizsgálja a terület gázfelhasználását és a kapott adatok alapján – szükség szerint – hálózatfejlesztési hozzájárulást részben vagy teljes egészében az ÉPIT Zrt.-nek, illetve a két önkormányzatnak visszatéríti. Visszatérítésre a Társaság illetve az önkormányzatok nem voltak jogosultak, a szerződés 2004-ben rendezésre került.

Az Újpesti Önkormányzat a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen közművesítési kötelezettségnek is eleget tett, amelynek összege az elszámolás részét képezi.

h) Erdők

Az erdőgazdálkodói feladatok elvégzése, valamint az erdők fenntartása és ápolása kiadásként, míg vágása bevételként jelentkezett.

A Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület egy része, mintegy 31 hektár az elmúlt 20 évben erdősült, ebből 19,8 hektárt 2009. novemberében majd 2012-ben 8,5 és 2015-ben további 2,4 hektárt a Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága erdővé nyilvánított. Az így kialakított erdő, a hatályos szabályozási terv szerinti közpark területén magával vonja az erdő tulajdonjogi sorsának rendezését is.

Az erdők állapotának megőrzése és megóvása kiemelt fővárosi feladat, ezért az erdők vagyoni jogilag és az ingatlan-nyilvántartásban átvezetetten a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerülnének, azzal az önkormányzatok közötti megegyezéssel, hogy az erdőgazdálkodói feladatok – mint helyben lévő feladat – ellátását szerződéses keretek között Újpest Önkormányzata végezhesse. A költségek viselése szintén ezen külön megállapodás része lesz. A Társaság javaslata arra irányul, hogy az erdők vagyoni jogi rendezésére irányuló megállapodásban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerülő erdőkkel kapcsolatosan az önkormányzatok az Újpesti Önkormányzat feladat átvállalási kötelezettségét is rögzítsék egyenlő költségviselés mellett.

i) Közparkok és egyéb zöldterületek

A közparkok és az egyéb zöldterületek, melyek az ÉPIT Zrt. tevékenysége kapcsán jöttek létre a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen és kerületi jelentőségűek, az Újpesti Önkormányzat fenntartási kötelezettségébe tartoznak. Ilyen például a Szilas Családi Park illetve a Szilas Aktív Park, mely zöldfelületeinek kezelése, karbantartása több tízmillió forintos költséget jelent évente, amelyet az Újpesti Önkormányzat fog viselni. Ugyanakkor az ingatlanok, valamint azokon végrehajtott beruházások jelentős közösségi és szabadidős valamint életminőség javító értéket képviselnek.

i) A villamos-energia (közcélú) elektromos hálózat

A Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen ezidáig kiépített villamos-energia (közcélú) hálózat a Budapesti Elektromos Művek Nyilvánosan Működő Részvénytársaság tulajdonában és üzemeltetésében van, az önkormányzatok közötti vagyoni rendezése nem szükséges.

V. A nem szabályozott kérdések és problémák

A Keretszerződés nem tért ki a fejlesztési tevékenység befejeztével, illetve a Keretszerződés lejártával a fennmaradó, valamint a fejlesztés során megvalósult vagyonelemek elosztására. A Társaságnak a jelen dokumentumban foglalt vagyonmegosztási javaslatának az a célja, hogy a jelenleg rendelkezésre álló vagyontömeg elemeinek és azok jellemzőinek bemutatásával előre meghatározott elvek mentén lehetővé tegye a végleges – vagyonelem típusonként egyedi megállapodásokban realizálható – vagyonmegosztást. A fentiekben részletesen bemutatott nagyságrendű és jellemzőkkel bíró vagyonelemek eltérő jellegüknél fogva nem hasonlíthatók össze.

A vagyonmegosztás tárgyát képező vagyontömegben fellelhetők olyan vagyonelemek, melyek bevételt eredményezve működtethetők, és vannak köztük olyan vagyonelemek, amelyeknek bevételképző képessége nincs, sőt kizárólag ráfordítást igényelnek.

Ezek közé sorolhatóak jellemzően a forgalomképtelen ingatlanok, a helyi közutak, a közparkok és egyéb zöldterületek, az. Bevételképző képessége lehet a szennyvízcsatorna hálózatnak, illetve hosszú távon az erdőterületnek is. A csatornahálózat reprodukciós lehetősége a Fővárosi Önkormányzat által már régóta kidolgozott bérüzemeltetési konstrukcióval is realizálható.

Mindezek alapján a következő csoportokba sorolhatók a vagyonelemek:

- Nyilvántartási értékén túl pozitív értékkel is bír: erdőterület; forgalomképes építési telek;
- Nyilvántartási értékének reprodukálására alkalmas: csatornahálózat működtetése egy bérüzemeltetési konstrukcióban;
- Nyilvántartási értékén túl sem bevételt nem hoz, sem fenntartási kiadást nem von maga után: csatornahálózat üzemeltetésre való átadással;
- Nyilvántartási értékén túl fenntartási ráfordításokat von maga után: úthálózat, park és egyéb zöldterület, közvilágítás.

Az önkormányzatok vagyona a nemzeti vagyon része. Az önkormányzati vagyon törzsvagyonra (azon belül forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes törzsvagyonra) és üzleti vagyonra osztható. A jogszabályi előírások alapján e vagyoni kategóriák figyelembevétele mellett lehetséges az ingatlanvagyon és egyéb vagyonelemek átadása, ahol szükséges ott a kötelező vagy vállalt feladat ellátásával együtt.

A vagyonmegosztás problémájaként jelenik meg, hogy a fenti jellemzőket milyen módon lehet, illetve kell-e egyáltalán figyelembe venni. Mindegyik megoldás hordoz magával további problémákat, így csupán racionális

gazdasági szemlélettel a megoldás igen nehézkes lehet, a két önkormányzat akarata és megállapodása a vagyonmegosztás elveiről pedig sarkalatos kérdés.

Megoldandó problémaként jelentkezik a tulajdonjog és a közfeladat ellátásáért való felelősség kérdése.

A jogszabályi előírások az adott esetekben egyértelműen meghatározzák a fenntartási kötelezettséggel terhelt önkormányzatot. A jelenlegi állapotban a különböző vagyonelemek fenntartási kötelezettsége, valamint a vagyonelem tulajdonjoga elválik egymástól, hiszen a tulajdonjog 50-50%-os mértékű, míg a működtetési jog és kötelezettség kizárólag az egyik önkormányzathoz telepített. A Társaság véleménye szerint ez az állapot nem ideális, hiszen nincs pontosan körülhatárolva, hogy mi a fenntartó-kezelő önkormányzat, illetve az ettől elkülönülő tulajdonos önkormányzat esetleges kötelezettsége. Ezért azoknál az ingatlanoknál, amelyeknél a fentiek egyértelműen eldönthetőek, a tulajdonjogok is kerüljenek átadásra a közfeladat ellátásáért felelős önkormányzat részére. A vagyonmegosztási megállapodás elveinek érvényesülésekor ezt a problémát is megfelelő módon kezelni lehet.

VI. A vagyonmegosztás alapjai

A fentiekben részletesen bemutatásra kerültek azon vagyonelemek, amelyek az ÉPIT Zrt. gazdasági tevékenysége során keletkeztek, átalakultak, vagy egyszerűen csak értéknövekedésen mentek át. A Társaság feladata az, hogy ezen vagyonelemek a két tulajdonos önkormányzat közötti megosztására megfelelő javaslatot tegyen, amelynek alkalmasnak kell lennie a kellőképpen alátámasztott tulajdonosi döntések meghozatalának elősegítésére, a két önkormányzat köztulajdonosi érdekeinek, felelős gazdálkodásának egyenlő súlyú figyelembe vételére amellet, hogy a vagyonmegosztás célhoz kötöttségtől (közfeladat ellátási kötelezettséghez igazodás) semmiképpen nem lehet eltekinteni.

1. A célok

Elsődleges a vagyonmegosztás céljainak és elveinek meghatározása, hiszen ezek determinálják az elvégzendő feladatot (teljes és egyedi megállapodásokon nyugvó vagyonrendezés befejezése) és a végleges vagyonállapotokat is.

A vagyonmegosztással kapcsolatosan meghatározható alapvető két célt az alábbiak szerint lehet megfogalmazni:

- a tulajdonosi jogok gyakorlását, valamint a fenntartási, kezelői feladatok egyértelmű meghatározását elősegítendő az „indokolatlan”

- tulajdonközösségek megszüntetése minden vagyonelemre vonatkoztatva (kizárólagos tulajdonú vagyonelemek kialakítása);
- olyan vagyonmegosztási javaslat készítése, amelyben lefektetett elvek alapján elősegíti mindkét önkormányzatnak a törvényes feladatellátása érdekében a sajátjaként tulajdonlást a tulajdonközösség jogi megszüntetése révén.

2. Az elvek

A fenti alapvető célok eléréséhez vezető folyamatban az alábbiakban részletezett alapelvek szolgálnak zsinórmértékül. Az ezen elvek alapján végrehajtott vagyonmegosztás immáron automatizmus, a részletes feltételeket tartalmazó vagyonelemenkénti megállapodások jóváhagyására fog szorítkozni.

- Az önkormányzatok a különböző infrastrukturális elemeket – ha ez a jogszabályi közfeladat ellátási kötelezettség alapján meghatározható – a kezelői feladatokhoz (működtetési kötelezettséghez) igazodva kizárólagos tulajdonként veszik át. Ezen rendező elv alapján a csatornavagyon (szennyvíz és csapadékvíz), a közvilágítás és az erdő vagyonelemek a Fővárosi Önkormányzat, míg a (kerületi fenntartású) helyi közút, a közpark az Újpesti Önkormányzat tulajdonába kerülhet.
- Az erdők fenntartása jogszabályi rendelkezés szerint a Fővárosi Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai közé tartozik. Azonban az erdők használatával kapcsolódó esetlegesen felmerülő problémák megoldására (különösen az illegális hulladéklerakás megakadályozása) tekintettel hatékonyabb és célravezetőbb, ha helyi (kerületi) szinten történik az erdők kezelése, ezért Újpest Önkormányzata már kifejezte határozott szándékát, mely szerint az erdőgazdálkodói feladatellátásban szerződéses keretek között részt kíván venni (költségeinek felét is átvállalva).
- A későbbiekben az ÉPIT Zrt. által koordinált feladatként megvalósuló egyéb vagyonelemek – és az ezekhez kapcsolódó ingatlan – szintén a kezelői feladatokhoz kapcsolódó 1/1 tulajdoni arányban, kizárólagos tulajdonként kerül valamelyik önkormányzat tulajdonába. Ebbe a csoportba tartozhatnak a tulajdonos önkormányzatok által meghatározott körben az ingatlan felépítmények is.
- A forgalomképtelen ingatlanvagyon helyi fenntartású, út besorolású részét az Újpesti Önkormányzat veszi át, a már kiépült úttal érintett ingatlanokat a vagyonmegosztási megállapodással, illetve az ÉPIT Zrt. Keretszerződésben foglalt fejlesztési feladatainak befejezésével egyidejűleg.

- A tömegközlekedéssel érintett utak, a villamos nyomvonal vagy a végállomást érintő ingatlanvagyon elemek Fővárosi Önkormányzati tulajdonba kerülnek, tekintettel a feladattal együtt történő vagyonrendezés elvének megfelelően.
- A nem értékesített piacképes vagy piacképessé tehető ingatlanvagyon tulajdonosközössége megszüntetésre kerül, az elszámolást követően külön tulajdonba adhatóan kerül kialakításra.
- Az ÉPIT Zrt. Keretszerződéssel kapcsolatos tevékenységének befejezésével az önkormányzatok fennmaradt közös pénzállománya terhére kerül elszámolásra a Fővárosi Önkormányzat által, jelen javaslat 3. számú mellékletében szereplő tételek. A két önkormányzat jelen javaslatban foglaltak szerinti megkötésre kerülő megállapodásban rögzítik, hogy egymással szemben – az elszámolásokat követően a Keretszerződésből fakadó további követelésük nincsen, illetve rendelkeznek a pénzmaradvány felhasználásáról.
- Miután az önkormányzatok között létrejött a vagyonmegosztás elveire és feltételeire vonatkozó megállapodás, az ÉPIT Zrt. az önkormányzatok felé már a vagyonmegosztási elvekben megfogalmazott módon 1/1 tulajdoni arányban fogja számlázni az aktiválható fejlesztési beruházásokat, illetve közreműködik a természetbeni vagyonátadáshoz és/vagy ingatlan-nyilvántartási változások átvezetéséhez szükséges szerződések elkészítésében. A nem aktiválható ráfordítások költségviselési aránya továbbra is a tulajdoni arány marad.
- Minden forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes vagyon (ingatlan, közmű, út) megosztását a fenti elveknek megfelelően célszerű végrehajtani. Az így fellépő (nyilvántartási) értékkülönbséget az önkormányzatok egymás közötti ingyenes vagyonátadással oldják meg az értékarányok eltolódásának figyelmen kívül hagyásával.

3. A folyamat

A vagyonmegosztás alapvető elveinek és céljainak a két tulajdonos önkormányzat tulajdonosi joggyakorló testülete részéről történő elfogadása után a kialakított elveknek megfelelően el kell készíteni a már meglévő (átadott és még készleten lévő) vagyon tulajdoni rendezését a megfelelő értékekkel, valamint a későbbiekben előállított – ismert vagy még nem ismert – vagyon tulajdonosi struktúráját. A folyamat lebonyolításához az adatok rendelkezésre állnak, az önkormányzatok és a Társaság könyvei egyezők. A létrejött vagyonelemek jelen javaslat mellékletét képezik.

Ezt követően az önkormányzatok vagyonelemenként kétoldalú szerződéssel tudják rendezni az egyes vagyonelemek tulajdonjogi sorsát.

4. A határidők

A vagyonmegosztásról szóló megállapodás és annak végrehajtása munkafázisaihoz kapcsolódó határidők meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy az ÉPIT Zrt. a Keretszerződés minden szempontból történő lezárásáig jogosult és köteles is a vagyonelemek fenntartási, karbantartási feladatait továbbra is mindkét önkormányzat érdekében ellátni. Ezek figyelembevételével, miután az önkormányzatok hivatalaival történő egyeztetések a nyilvántartások egyezővé tétele érdekében megtörténtek, a következő ütemezés lehetséges:

- A vagyonmegosztás feltételeire és módjára vonatkozó javaslat egyeztetése, a döntéshozó testületek részére történő előkészítése, előterjesztések kialakítása 2016. november 30-ig.
- A szükséges önkormányzati testületi döntések meghozatala. Határidő: 2016. december 31.
- Az önkormányzati testületi döntések, illetve az önkormányzatok között a vagyonmegosztás elveit és feltételeit rögzítő megállapodás alapján szükséges szerződések előkészítése, előterjesztések kialakítása (pl. közművagyonra, ingatlanokra vonatkozó vagyonátadási szerződések) határidő: 2017. február 28. Az önkormányzati testületi döntéssel elfogadott szerződések aláírása, a vagyon technikai átadása, ingatlan-nyilvántartási, illetve vagyon nyilvántartási és kataszteri átvezetése 2017. március 31. -ig.

Ezen ütemezéssel a meglévő infrastrukturális vagyonelemek tulajdoni rendezésének gyakorlati megvalósítása 2017. év első negyedév végéig biztosítható.

VII. A vagyonmegosztás módja

A fenti elvrendszer és módszer szabályozza a konkrét vagyonmegosztási feladatok megvalósítását. Természetesen az alapvető rendező elvek elfogadása nem lehetséges a nélkül, hogy legalább modell szintjén ne legyen bemutatva annak hatása a különböző vagyonelemek tulajdonosi sorsára, illetve az önkormányzati vagyon változására. Ezt a feladatot végezte el ebben a fejezetben az alapvető vagyonelem típusok külön-külön való bemutatásával.

1. A közművagyon

A korábbiakban bemutatásra került a már meglévő (korábban átadott, illetve jelenleg az ÉPIT Zrt. készletei között nyilvántartott) közművagyon nagysága. A következő két táblázat azt mutatja, hogy ezen közművek a jelenlegi tulajdonjogi helyzet, azaz a fele-fele arányban való megosztás mellett, nyilvántartási értékükön milyen nagyságúak a két önkormányzat, mint tulajdonos személyére vetítetten.

Befejezett beruházások

Megnevezés	Bruttó bekerülési költség (m Ft)	Fővárosi Önkormányzat nyilvántartási érték (m Ft)	Újpesti Önkormányzat nyilvántartási érték (m Ft)
Úthálózat	1.420	710	710
Szennyvíz, csatorna, csapadékvíz-hálózat	575	287,5	287,5
Víz-hálózat	55	27,5	27,5
Közvilágítás	211	105,5	105,5
Hálózatfejlesztési hozzájárulás Észak-pesti területen	259	57	202
Zöldterület rendezés park	453	226,5	226,5
Zöldterület rendezés erdő	263	131,5	131,5
Parkrendezés Észak-pesti területen	189	-	189
Összesen	3.425	1.545,5	1.879,5

C/1.számú Melléklet adatai

Befejezetlen beruházások megosztása ezen javaslat szerint

Megnevezés	Bruttó bekerülési költség (e Ft)	Fővárosi Önkormányzat érték (e Ft)	Újpesti Önkormányzat érték (e Ft)
Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet	151.052	75.526	75.526
ÁFA	40.784	20.392	20.392
Összesen	191.836	95.918	95.918

E/1. Sz. Melléklet táblázatának elszámolás alatt álló számlák címsor első sora

Az önkormányzatok a következő csoportosításban adhatnák át egymásnak a már kiszámlázott, és vehetnék át a készleten tartott vagyonelemeket.

Megnevezés	Bruttó bekerülési költség (m Ft)	Fővárosi Önkormányzat nyilvántartási érték (m Ft)	Újpesti Önkormányzat nyilvántartási érték (m Ft)
Úthálózat	1.409	25*	1.384
Szennyvíz, csatorna, csapadékvíz-hálózat	575	575	
Víz-hálózat	55	55	
Közvilágítás	211	211	
Zöldterület rendezés erdő	263	263	
Zöldterület rendezés park	453		453
Parkrendezés Észak-pesti területen	189		189
Összesen:	3.155	1.116	2.039

*C/1 sz. Melléklet szerinti kiegészítéssel a Fővárosnál Közgyűlési döntés alapján elszámolandó

Átadásra nem kerülő elemek:

Megnevezés	Bruttó bekerülési költség (m Ft)
Hálózatfejlesztési hozzájárulás Észak-pesti területen	259
Íves út KSZT.	10
76512/480 hrsz. földmunka	1
Összesen:	270

C/1.számú Melléklet adatai

A vagyonmegosztás fenti elveit figyelembe véve a jelenleg meglévő, aktivált bruttó 3.155 m Ft nagyságú beruházási értéket a fenti táblázat szerint megközelítően - tekintettel a jogszabályokból eredő közfeladat ellátási kötelezettségekre – mintegy 35%-65% arányban kell megosztani a Főváros Önkormányzata és Újpest Önkormányzata között.

Nyilvánvalóan - elméletileg - az eredetileg meglévő 50-50%-os tulajdoni arányok mentén lenne elvárt a beruházási érték megosztása az önkormányzatok részéről, azonban a vagyonelemek sokrétősége, típusa és a vagyonelemekhez tartozó közfeladat ellátási kötelezettség miatt az eredeti tulajdoni arányok szerinti vagyonfelosztás nem lehetséges és nem is célszerű. A kiadandó

vagyonelemek szinte mindegyike forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes, így gazdasági előnyt egyikük sem képvisel.

2. Az ingatlanvagyon

Az ÉPIT Zrt. és a két ingatlantulajdonos önkormányzat között meglévő Keretszerződés 2015. december 31-ig volt hatályban, az ingatlanok értékesítésre történő pályáztatása eddig az időpontig folyamatos volt. A megmaradt közös vagyonban mindössze néhány olyan forgalomképes ingatlan van, amely értékesíthető lehetne. Ezen kívül van még pár olyan ingatlan, mely jelenleg nem forgalomképes, de azzá tehető. Ezek a telkek azonban speciális jellemzőik miatt nagymértékben ki vannak téve az ingatlanpiac és a befektetési kedv mozgásainak, valamint a kerületi szabályozási tervben foglaltaknak, mely szerint önállóan nem, kizárólag a szomszédos idegen tulajdonú ingatlantesttel összevontan lenne hasznosítható vagy átminősítésük szükséges az értékesítés megkezdése előtt. A vagyon megosztása során több olyan ingatlan is van, amely forgalomképes, de minősítése szerint viszont nem az, ezek átminősítése szintén szükséges és egyedi döntést igényel.

A továbbiakban a még forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes, közművek elhelyezését szolgáló utak, zöldterületek, erdők, egyéb közterületek és egyéb önkormányzati feladatellátást szolgáló ingatlanok tulajdonjogáról kell megállapodni. Ezen területek tulajdonjogánál elvileg – lévén forgalomképesességük korlátozott – a tulajdonosi érdekek sérelme nélkül meg lehetne tartani a jelenlegi osztatlan közös tulajdoni formát ugyan, de ez egyik önkormányzatnak sem érdeke, továbbá a működtetési költségekben is meg kellene állapodni.

Az ingatlanvagyonba tartozó ingatlanoknál a közös tulajdon megszüntetése, a kizárólagos tulajdonok kialakítása ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas megállapodás(ok) útján történhet.

3. A pénzvagyon

A lejárt Keretszerződés alapján, a vagyonmegosztáskor figyelembe veendő pénzvagyon az ÉPIT Zrt. kezelésében oly módon maradhat, hogy az önkormányzati elkülönített számlán elhelyezett pénzvagyon felett kizárólag az előzetes kötelezettségvállalások és fenntartási / karbantartási kötelezettségek teljesítése ügyében, mint gesztor rendelkezik.

A két önkormányzat közötti pénzvagyon-elszámolásokat követően az ÉPIT Zrt. közvetlen kezelésében pénzeszköz kizárólag úgy maradhat, hogy arról már rendelkezett a Keretszerződés, illetve a további önkormányzatok közötti megállapodások szintén ide sorolnak. A megmaradó pénzeszközök –

tekintettel a kötött felhasználási célra - más jogcímre át nem csoportosíthatóak, ezért ezekkel kapcsolatos kötelezettségvállalás felett célszerű gesztorként elszámolási kötelezettséggel az ÉPIT Zrt.-t továbbra is meghatalmazni. Az ÉPIT Zrt. feljogosítását írásbeli megállapodásba kell foglalni.

A megmaradó közös pénzvagyron kérdésében a helyi fejlesztési szükségletek ismeretében (pl. Újpest-Városkapu rehabilitációs terület osztatlan közös tulajdonú ingatlancsoport, amelynek közös fejlesztési projektként való kezeléséről a Fővárosi Közgyűlés is döntött 2011. augusztus 31-én) a két önkormányzat közösen meghatározhatja azokat az esetleges további megvalósításra váró közös érdekeltségen nyugvó célokat, amelyekre további összegek csoportosíthatóak a pénzügyi maradvány. Továbbra is irányadóak az önkormányzati tulajdonosok azon elvi megegyezései, amelyek szerint az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítása szakmai programjának teljes végrehajtása mellett Káposztásmegyer további fejlesztését is célul tűzték ki.

A pénzvagyonnal kapcsolatos elszámolások körében a Társaság figyelembe vette, hogy a Keretszerződés hatálya alatt, a Keretszerződésben foglalt célok megvalósításának biztosítása érdekében a Társaság külön megbízásával és az Újpesti Önkormányzat saját forrásai terhére finanszírozott további beruházásokat a Káposztásmegyeri Fejlesztési Területen. Ezért javaslatot tett arra, hogy megvalósítás során kizárólag az Újpesti Önkormányzat terhére finanszírozott munkákat a közös tulajdoni arányok szerint a Fővárosi Önkormányzat terhére is elszámolják, tekintettel a Keretszerződés létrejöttékor már alkalmazott közös teherviselés szemléletére. Az elszámolás az alábbi, átadott dokumentumokon alapult:

- 2006. évben közpark, 2008-2010. évben játszótér fejlesztési program, illetve
- 2001. évben közművesítési feladatok beruházási dokumentumai

Ezen beruházások összértéke 333.871.101,-Ft, amelyek elszámolására nézve a Társaság javasolja, hogy a Fővárosi Önkormányzat a saját pénzmaradványa erejéig, de azt meg nem haladó mértékben támogassa, illetve a forrásfelhasználást tudomásul vegye.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítása szakmai programjának végrehajtásáról a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat közvetlenül állapodtak meg. Az elszámolásokat a Fővárosi Önkormányzat által kiadott, az Újpesti Önkormányzat számlájának befogadásáról szóló értesítés kézhezvételét követően a Társaság folyamatosan elvégezte. Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítása szakmai programjának végrehajtásáról, annak finanszírozáshoz a Fővárosi Önkormányzat által különféle módon biztosított támogatási formákról az Újpesti Önkormányzat fog teljes körűen elszámolni, a vagyonfelosztási javaslat csak annyiban érinti a Keretszerződés hatálya alá tartozó közös tulajdonú vagyontömeget, hogy annak pénzügyi

vagyonrészére a záró-elszámolásban a felhasználás kötött célja, a Keretszerződés hatálya alatti már befogadott számlák valamint a Keretszerződés hatálya alatt vállalt kötelezettségek összege a 2010. augusztus 23. napján létrejött megállapodás alapján elismerésre kerül. A kimutatást jelen javaslat 2.számú melléklete tartalmazza. A pénzügyi vagyon terhére figyelembe vett kötelezettségekről a Társaság a vagyonmegosztási javaslat megtétele előtt az önkormányzatok felé tételesen elszámolt.

Természetesen a vagyonmegosztás tekintetében figyelembe vehető pénzvagyon körébe nem tartozik az ÉPIT Zrt. saját tőkéjét (jegyzett tőke + eredménytartalék) megtestesítő vagyon, amit az ÉPIT Zrt. feladatául szabott, az Újpesti Önkormányzat által meghatározott célra kell fordítani.

4. Feladatok

A vagyonmegosztással kapcsolatosan a Fővárosi Közgyűlés és az Újpesti Képviselő-testület döntése szükséges, előbb a vagyonmegosztás elveiről, majd a vagyonmegosztás végrehajtását szolgáló egyedi megállapodásokról (amennyiben a tulajdonosi jogok gyakorlása nem tartozik bizottság vagy (fő)polgármesteri hatáskörbe, valamint az önkormányzatok vezetésének és hivatali szakembereinek is aktívan együtt kell működniük az alábbi feladatok megvalósításában.

a) Az ÉPIT Zrt. feladatai

A Társaság folyamatos és tételes nyilvántartást vezet a Társaság tevékenysége kapcsán előállított vagyonról. Erről évente elszámolásokat és adatszolgáltatásokat készít, illetve készít a tulajdonos/megbízó önkormányzatok felé. A vagyonátadási megállapodás egy meghatározott időpontban meglévő vagyon konkrét megosztását tartalmazza. Az ÉPIT Zrt. feladata, hogy adott időpontban meglévő vagyonról pontos kimutatást, adatokat közöljön a kiadásra kerülő vagyonelem(ek)ről, és közreműködjön a konkrét vagyonkiadási megállapodások előkészítésében.

Ezen túl a Társaság látja el azon koordinációs és egyeztetés-támogató feladatokat, amelyek a két önkormányzat vagyonmegosztás alapelveire és feltételeire vonatkozóan létrejövő megállapodása, és annak végrehajtására az egyedi vagyonátadási megállapodások előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatosak.

b) Önkormányzatok feladatai

A tulajdonos/megbízó önkormányzatok legfőbb döntéshozó testületeinek (Fővárosi Közgyűlés és az Újpesti Képviselő-testület) a vagyonmegosztás

elveit és alapvető feltételeit jóvá kell hagyni. Ennek előfeltétele, hogy az egyeztetések alapján az önkormányzati vezetők a célokban és az elvekben megegyezzenek, míg hivatali munkatársak elvégezzék a szükséges pénzügyi egyeztetéseket, és a Társaság által dokumentált elszámolás jóváhagyásra, befogadásra kerüljön a vagyonmegosztás megalapozásához. A vagyonmegosztás folyamán az ÉPIT Zrt. szakemberei előkészítették, illetve a jövőben is előkészítik, az önkormányzatok képviselőivel egyeztetik azokat a dokumentumokat, melyek a testületi döntésekhez, a pénzügyi és jogi rendezéshez, valamint a vagyonelemeknek az önkormányzati nyilvántartásba vételéhez feltétlenül szükségesek.

A két önkormányzatnak megállapodást kell kötnie a vagyonmegosztás elveiről, a tulajdonkiadás és működtetés szempontjáról. A vagyonmegosztás elveit tartalmazó megállapodás jóváhagyását követően a későbbi egyedi vagyonátadásokhoz szükséges tulajdonosi döntéseket mindkét önkormányzatnál a saját vagyonrendelete szerint hatáskörrel rendelkező tulajdonosi joggyakorló hozza meg (pl. az értékhatár függvényében). A vagyonmegosztás módszerével kapcsolatos egyeztetések szerint az önkormányzatok egyetértettek az ÉPIT Zrt. azon javaslatával, hogy a vagyonelemekről ne készüljön piaci ár meghatározás (forgalmi értékelés) – a forgalomképes ingatlanok kivételével, melyekről piaci értékelés készül –, a tulajdonrendezés könyv szerinti (nyilvántartási) értéken történik. A vagyonmegosztás nem érték-centrikus, hanem feladatellátás szempontú, illetve forgalomképességgel nem teljesen rendelkező vagyonelemek önkormányzati közfeladat ellátás szerinti vagyonrendezése esetén jogszabály szerint szükségtelen, és így annak költsége sem terheli a tulajdonosokat.

A vagyonmegosztás elfogadásával az önkormányzatok az 1/1 arányú tulajdonukba kerülő vagyonelemek nyilvántartását, illetve a felettük való rendelkezést önállóan, problémamentesen tudják a későbbiekben elvégezni.

5. A vagyoni rendezés és a nyilvántartási értéken történő vagyonkiadás jogi háttere

A vagyon kiadására az önkormányzatok vagyonára, tulajdonára vonatkozó rendelkezésekre figyelemmel kerül sor

- a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati vagyonnak a feladatot átvevő önkormányzat részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történhet (Nvtv. 14. § (1) bek.),
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga más helyi önkormányzat javára ingyenesen átadható, jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében (Mötv. 108. § (2) bek.)

az önkormányzatok közötti tulajdonközösség megszüntetése céljából, a vagyont átvevő feladat ellátási kötelezettsége okán.

6. Záró-beszámoló a Társaság tevékenységéről

A Fővárosi Önkormányzatnak az ÉPIT Zrt.-ben lévő részvényhányadának az Újpesti Önkormányzat részére történő átruházásához kapcsolódóan 2012. július 20. napján létrejött Részvény-átruházási szerződés 11. a.) pontja szerint a Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenység lezárásakor benyújtja a teljes fejlesztési tevékenységet átfogó zárójelentését.

A Társaság kéri vagyonfelosztási javaslatát – tekintettel annak egyező adattartalmára - egyben a Keretszerződésből eredő elszámolási kötelezettsége és megbízotti feladatai alapján a Keretszerződés szerinti tevékenységét lezáró beszámolóknak és záró elszámolásnak tekinteni.

A Keretszerződés mellékletében tételesen meghatározásra került a kezelendő, fejlesztendő, értékesítendő közös tulajdonú ingatlanvagyon. Ezt az eszközvagyon és változásait, mivel nem a Társaság tulajdona, a saját könyvelésben nem szerepelteti, arról külön nyilvántartást vezetett, illetve vezet.

A vagyonfelosztási javaslat mögöttes, a tulajdonközösségben lévő vagyona vonatkozó pénzügyi kimutatásait, nyilvántartási adatait számviteli bizonylati szinten a Társaság elérhetővé tette a megbízó önkormányzatok számára, illetve egyeztetette az önkormányzatok előkészítést végző munkatársaival. A nyilvántartások a feleknél egyezést mutattak. A Társaságnak a vagyonfelosztási javaslattal kapcsolatos elszámolásának alapjául szolgáló kimutatásai valósak és hitelesek.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
cégszerű aláírás

Elfogadta a Társaság Igazgatósága ____/2016. () IG sz. határozatával

Elfogadta a Társaság Felügyelőbizottsága ____/2016. () FB sz. határozatával

Mellékletek az Összefoglaló javaslatához

Az Összefoglaló javaslatához csatolt és annak elválaszthatatlan részét képező mellékletek:

1. A Keretszerződés hatálya alatt létrejött vagyonelemek kimutatása a vagyontípusonkénti csoportosításban, összesen 11 db táblázat.
2. A 2010. augusztusi 23-i Szakrendelő megállapodás alapján a káposztásmegyeri fejlesztési területen lévő közös tulajdonú telkek értékesítési bevételeiből származó források elszámolása és kötelezettségvállalások kimutatása (a Szakrendelő felújítás szakmai programjának és korszerűsítésének végrehajtása érdekében felhasznált összegek).
3. A Keretszerződés keretében létrejött pénzügyi vagyon végelszámolásának kimutatása.

