

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: Ingatlan átadása a Bogárzói Lóversenypálya Hasznosító és Szolgáltató Nonprofit Zártkörű Részvénytársaság részére

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Orosháza Város Önkormányzat 2004-ben kezdeményezte a bogárzói lóversenypálya ingyenes önkormányzati tulajdonba vételét a Kincstári Vagyoni Igazgatóságtól, mint a Magyar Állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorló szervtől. Az ingyenes tulajdonba adás 2004. június 30. napján megtörtént, így e naptól kezdve a bogárzói lóversenypálya az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, önkormányzati vagyon.

Orosháza Város Önkormányzat és az Orosházi Szabadidőpark és Lovassport Egyesület között 2007. április 24. napján haszonkölcsön-szerződés jött létre az Orosháza, külterület 0304/03 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: lóversenypálya) használata tárgyában. Ez a haszonkölcsön-szerződés 2014. december 31. napján szűnt meg a felek között.

Ezt követően Orosháza Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) és az Orosházi Szabadidőpark és Lovassport Egyesület között ingyenes bérleti szerződés jött létre a lóversenypálya tekintetében. A szerződés értelmében az önkormányzat ingyenesen bérbe adta a lóversenypályát, 2015. július 01. napjától, 2015. szeptember 30-ig.

Bár az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: VÜRT) 2015. decembere óta közszolgáltatási szerződés keretében ellátja a szerződés 1. mellékletben nevesített ingatlanok kapcsán a lakás- és ingatlangazdálkodási feladatokat, a lóversenypálya hasznosítása már nem illeszkedik szorosan e keretek közé. Mindezek okán, és azon tényből kifolyólag, hogy jelenleg az önkormányzat nem áll sem természetes, sem jogi személlyel szerződéses kapcsolatban a lóversenypálya hasznosítása kapcsán, adott volt az igény, hogy ennek jövőbeni jogi sorsa rendezésre kerüljön.

Ennek megoldásaként, a VÜRT egy új nonprofit társaság alapítását kezdeményezte a képviselő-testülettől.

Az önkormányzat képviselő-testülete 86/2016. (III.25.) K.t. határozat alapján döntött arról, hogy az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt., Bogárzói Lóversenypálya Hasznosító és Szolgáltató Nonprofit Zártkörű Részvénytársaság néven egyszemélyes alapítású céget hoz létre.

Az új cég keretein belül a lóversenypálya gazdaságos üzemeltetésére és fejlesztésére fog sor kerülni.

Cégalapítást követő jogi lépések:

Az újonnan megalakult nonprofit Zrt. alapszabályában rögzítettek szerinti főtevékenysége sportlétesítmény működtetése. Ez esetünkben kifejezetten a tárgybeli lóversenypálya kapcsán realizálódik. E feladatának ellátása során az új cég részben önkormányzati feladatot fog ellátni.

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lóversenypályát, csak abban az esetben tudja működtetni a cég, ha a pálya átadásra kerül részükre. Az önkormányzat ennek megvalósítása érdekében bérleti szerződést tervez kötni a Bogárzói Lóversenypálya Nonprofit Zrt-vel. A bérleti szerződés tervezete az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Kiemelendő, hogy mivel a lóversenypálya kizárólagos önkormányzati tulajdonban van, így a nemzeti vagyon része, ennek köszönhetően vonatkozik rá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv), valamint Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15) Ör. számú vagyonrendelete is.

Az Nvtv. 11 § (16) bekezdése szerint, törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a tv. kivételt nem tesz- csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006 (IX. 15.) Ör. számú rendelet 13 § (1) bekezdése alapján: „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.”

Az Ör. 13 § (2) b) pontjában foglaltak szerint: ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvételi és csere) 6 hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték; ingatlan egyéb hasznosítása esetén vagyonyilvántartás szerinti, egyedi könyv szerinti bruttó érték.

Az Ör. 15 § (1) bekezdés alapján: „A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba-vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.”

A Magyarország 2016 évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény, 5 § (5) bekezdésének b) pontja szerint az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2016. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A főkönyvi adatok szerint, a tárgybeli lóversenypálya bruttó értéke összesen 23 087 874 FT.

Mivel a bruttó főkönyvi értéke 25,0 millió forint alatt van, így a versenyeztetés mellőzhető.

Az Nvtv. 11 § (13) bekezdésében rögzítettek szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Ennek értelmében, az ingyenes átadás esetünkben nem kivitelezhető.

Tekintettel arra, hogy az új cég Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2014. (X.21.) önkormányzati rendeletének 3. melléklete, 3.6.1 pontjában nevesített önkormányzati kötelező feladatként, sportlétesítmények működtetését és fejlesztését, valamint a 3.6.3. pontban meghatározott önként vállalt feladat keretében szabadidő-, utánpótlás- és versenysport-tevékenység és annak támogatását is ellátná önkormányzat egy kedvezményes bérleti díj fejében tervezi átadni a bogárzói lóversenypályát.

A bérbeadás részlet-szabályai:

A bérbeadás – előreláthatólag - 2016. május 2. napjával kezdődik, és a szerződés 20 éves határozott időtartamra szól.

A kedvezményes bérleti díj összege bruttó 500.000 Ft/ év. Mivel 2016. évben az átadás 2016. május 2. napjával történik, így az idei bérleti díj megfizetése részarányosan történik.

A Zrt. az ingatlanon értéknövelő beruházásokat a tulajdonos hozzájárulásával végezhet, melynek összege külön megállapodás esetén a bérleti díjba beszámítható.

A bérleti szerződés további tartalmi elemeit az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés-tervezet tartalmazza.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1.) bérleti szerződést köt a Bogárzói Lóversenypálya Hasznosító és Szolgáltató Nonprofit Zártkörű Részvénytársasággal (székhelye: 5900 Orosháza, Fürdő utca 5-1., adószám: 25536861-2-04, cégjegyzékszám: 04-10-001630, képviseli: Ádászné Andrusik Katalin vezérigazgató) az Orosháza, külterület 0304/03 helyrajzi számú, 21.4654 m² „kivett lóversenypálya” megnevezésű ingatlan tekintetében.
- 2.) a bérleti szerződést 2016. május 2. napjától 20 éves határozott időtartamra kötik meg a szerződő felek.
- 3.) a bérleti szerződést kedvezményes bérleti díj fejében, évi bruttó 500.000 Ft-os áron kötik meg a felek azzal, hogy a 2016. évi bérleti díjat a bérlő részarányosan fizeti meg bérbeadó részére, első alkalommal egy összegben 2016. szeptember 30. napjáig, utolsó évben pedig április 30. napjáig. A

továbbiakban esedékes bérleti díjat a bérlő egy összegben fizeti meg, minden év június 30. napjáig.

- 4.) a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával értéknövelő beruházásokat végezhet a bérleményen, ezen beruházások összege felek külön megállapodása szerint a bérleti díjba beszámítható.
- 5.) felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat 1-4. pontjában meghatározott tartalmú bérleti szerződés aláírására.

Végrehajtásért felelős: Dávid Zoltán a bérleti szerződés aláírásáért
Dr. Horváthné dr. Barta Edit a bérleti szerződés
előkészítéséért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2016. április 19.



Dávid Zoltán
polgármester

Bérleti szerződés

a bogárzói lóversenypálya hasznosítására
(tervezet)

amely létrejött egyrészről **Orosháza Város Önkormányzata** (székhelye: 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6., törzsszám: 725514, adószám: 15725510-2-04, képviseli: Dávid Zoltán polgármester), mint bérbeadó fél

másrészről a **Bogárzói Lóversenypálya Hasznosító és Szolgáltató Nonprofit Zártkörű Részvénytársaság** (székhelye: 5900 Orosháza, Fürdő utca 5-1., adószám: 25536861-2-04, cégjegyzékszám: 04-10-001630, képviseli: Ádászné Andrusik Katalin vezérigazgató), mint bérlő fél (ketten együtt a továbbiakban: Felek) között a mai napon az alábbiak szerint:

Előzmények:

A bogárzói lóversenypálya 2004. június 30. napától kezdve Orosháza Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Jelenleg az önkormányzat nincs sem jogi-, sem természetes személlyel szerződéses kapcsolatban a lóversenypálya hasznosítása tekintetében, bár arra jelentős igények fogalmazódtak meg. Ennek köszönhetően azok kielégítése végett, valamint a további fejlesztések érdekében az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. megalapította a Bogárzói Lóversenypálya Hasznosító és Szolgáltató Nonprofit Zrt.-t.

A lóversenypálya átadása:

1. Felek megállapodása alapján az önkormányzat, mint bérbeadó a mai napon a Bogárzói Lóversenypálya Hasznosító és Szolgáltató Zrt., mint bérlő részére, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 15 § (1) bekezdése szerint versenyeztetés mellőzésével, bérbe adja Orosháza, külterület 0304/3 helyrajzi számú, 214.4654 m² nagyságú, bruttó 23.087.874 Ft értékű „kivett lóversenypálya” elnevezésű ingatlant.
2. A bérbeadás célja, hogy kifejezetten a bogárzói lóversenypálya üzemeltetésére, hasznosítására létrehozott Nonprofit Zrt., az önkormányzat kötelező, és önként vállalt feladatainak részét is képező sport és szabadidős feladatokat ellássa, különböző rendezvényeket, állatversenyeket szervezzon, valamint az ingatlant működtesse és a célnak megfelelően fejlessze.
3. A bérbeadással egyidejűleg Felek rögzítik, hogy a bogárzói lóversenypálya továbbra is önkormányzati tulajdonban marad, a bérlő azon tulajdonjogot nem szerez. Bérlő az ingatlanon fejlesztéseket, értéknövelő beruházásokat a tulajdonos előzetes hozzájárulásával végezhet. A fejlesztések és az értéknövelő beruházások a felek között létrejövő ettől eltérő megállapodása hiányában a bérlőt terhelik.
4. A bérlő külön helyszíni birtokbaadási jegyzőkönyv rögzítése mellett használatba veszi a lóversenypályát és jogosult azt a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően használni, hasznosítani. A jegyzőkönyvben rögzítésre

kerülnek a közüzemi óraállások. A birtokbaadás napjától az ingatlannal kapcsolatban felmerülő jövőbeni közüzemi költségek megfizetése a bérletet terhelik.

5. Felek megállapodásuk szerint rögzítik, hogy a lóversenypálya hasznosításának ellenértéke kedvezményes bérleti díj lesz. A kedvezményes bérleti díj összege bruttó 500.000 Ft/év, azaz ötszázezer forint azzal, hogy a 2016. évi bérleti díj egy összegben, részarányosan fizetendő meg bérlet részéről, első alkalommal 2016. szeptember 30 napjáig. Ezt követően bérlet minden év június 30. napjáig köteles a bérleti díjat egy összegben megfizetni bérbeadó részére.

6. Bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat vagy az őt terhelő egyéb költségek és terhek megfizetését elmulasztja, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

7. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bogárcsói lóversenypálya a szerződésszerű használatra alkalmas, továbbá kijelenti, hogy azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlet használatban korlátozná, vagy akadályozná.

8. A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlet köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni, állagát megővni, a földrészleteket megfelelően megművelni, valamint a lóversenypálya szakszerű fenntartásához szükséges egyéb műveleteket elvégezni. Az ingatlanon a bérlet környezetszennyező, környezetkárosító tevékenységet nem végezhet, azon veszélyes hulladékot nem helyezhet el.

9. Felek tudomással bírnak arról, hogy a lóversenypálya kizárólagos önkormányzati tulajdonnak minősül, így a nemzeti vagyon részét képezi. A szerződés létrejöttéhez a bérlet jelen szerződéshez 1. számú mellékelt nyilatkozat kitöltésével nyilatkozik arról, hogy átlátható szervezetnek minősül.

10. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11 § alapján a bérlet, mint átlátható szervezet vállalja hogy:

- a) a jogszabály szerint előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,
- b) az átengedett bogárcsói lóversenypályát a szerződési előírásoknak és az önkormányzat, mint tulajdonos rendelkezésének, valamint az előzetesen meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a lóversenypálya hasznosításában- a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

11. Bérlet felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Amennyiben kár vagy rongálódás keletkezne, a bérlet haladéktalanul köteles arról a bérbeadót írásban tájékoztatni.

12. Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérbeadó, kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés

megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

13. Jelen szerződés megszűnik:

- határozott idő elteltével
- a bérő jogutód nélküli megszűnésével
- közös megegyezéssel
- bármelyik fél általi rendes, rendkívüli felmondással

14. Jelen szerződés 2016. május 2. napjától, 20 éves határozott időtartamra jön létre.

15. Jelen határozott idejű bérleti szerződést bármelyik fél, június 30. napjáig írásban közölt rendes felmondással, tárgyév december 31. napjával megszüntetheti.

16. Jelen szerződésből eredő vitás kérdések elbírálására a Felek pertárgy értékétől függően kikötik az Orosházi Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben irányadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk).

Jelen szerződést a Felek átolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Orosháza, 2016. május 2.

.....
Orosháza Város Önkormányzata
mint bérbeadó
képviselőjében
Dávid Zoltán
polgármester

.....
Bogárzói Lóversenypálya Nonprofit Zrt.
mint bérlő
képviselőjében
Ádászné Andrusik Katalin
vezérigazgató

NYILATKOZAT

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.)
3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján, belföldi jogi személy esetén

Alulírott....., mint a (székhely:
cégjegyzékszám:, adószám:, továbbiakban:
Nyilatkozattevő) cégjegyzésre jogosult képviselője az általam képviselt szervezet nevében az
Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja és (2) bekezdése alapján az alábbi

átláthatósági nyilatkozatot

teszem:

Tulajdonosi szerkezetünket a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosok megismerhetősége érdekében az alábbiakban bemutatom.

Nyilatkozattevő közvetlen tulajdonosa a
..... (székhely:
cégjegyzékszám:, adószám:), közvetett tulajdonosa a
..... (székhely:
....., cégjegyzékszám:
adószám:).¹

A fenti adatok alapján nyilatkozom, hogy

1. a tulajdonosi szerkezetünkben a fent bemutatott jogi és természetes személyeken túl nincs további olyan természetes vagy jogi személy, aki vagy amely a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 3. § r) pontja alapján tényleges tulajdonosunknak minősülne, ezért tényleges tulajdonosaink megismerhetők, az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) pont ba) alpontjában foglaltaknak megfelelően;
2. nyilatkozattevő, valamint a tulajdonosi szerkezetünkben közvetve vagy közvetlenül legalább 25%-os tulajdonosi részesedéssel, befolyással vagy szavazati joggal rendelkező további gazdálkodó szervezetek adóilletőség szempontjából megfelelnek az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) pont bb) alpontjában foglaltaknak, azaz az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezünk/rendelkeznek adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;
3. nyilatkozattevő, valamint a tulajdonosi szerkezetünkben közvetve vagy közvetlenül legalább 25%-os tulajdonosi részesedéssel, befolyással vagy szavazati joggal rendelkező további gazdálkodó szervezetek nem minősülnek a társasági adóról és osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, ezért megfelelünk az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) pont bc) alpontjában foglaltaknak;
4. az 1-3. pontban foglalt fenti nyilatkozataink alapján megfelelünk az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) pont bd) alpontjában foglaltaknak.

A fentiekre figyelemmel kijelentem, hogy Nyilatkozattevő átlátható szervezetnek minősül.

Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben olyan változás következik be, amely miatt a továbbiakban Nyilatkozattevő nem minősül átlátható szervezetnek, úgy azt a változás bekövetkezésétől számított 8 napon belül köteles vagyok Orosháza Város Önkormányzat részére írásban bejelenteni.

Kelt:.....

.....

(aláírás)

Előttünk mint tanúk előtt:

Név:

Név:

Személyi ig. sz.:

Személyi ig. sz.:

Lakcím:

Lakcím:

.....

Tanú

.....

Tanú