

**Előterjesztés**  
**a Képviselő-testület részére**  
**a KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. gazdálkodásának ellenőrzéséről**  
**készített számvevőszéki jelentés alapján készített intézkedési terv végrehajtásáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a KŐKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és Településüzemeltetési Non-profit Közhasznú Kft. gazdálkodásának ellenőrzéséről készített számvevőszéki jelentéstervezet alapján készített intézkedési tervről szóló 232/2017. (VI. 22.) KÖKT határozatával elfogadta a KŐKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és Településüzemeltetési Non-profit Közhasznú Kft. (a továbbiakban: KŐKERT Kft.) gazdálkodásának ellenőrzéséről készített számvevőszéki jelentéstervezet alapján készített intézkedési tervet. Az intézkedési terv végrehajtása az alábbiak szerint valósult meg.

1. A Kőbányai Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervének elkészítése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése alapján.

A Kőbányai Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve elkészült a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése alapján. A közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet a határozattervezet melléklete tartalmazza.

2. A Kőbányai Önkormányzat mint tulajdonosi joggyakorló a KŐKERT Kft.-vel közösen határozza meg a KŐKERT Kft. számára a településüzemeltetési közfeladat-ellátással kapcsolatos árképzésre, díjmegállapításra és önköltségszámításra vonatkozó módszert és eljárásrendet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 14. § (5) bekezdés c) pontja szerint a Számviteli politika keretében el kell készíteni az önköltségszámítás rendjére vonatkozó belső szabályzatot. Az Sztv. 14. § (6) bekezdése szerint az előírt kötelezettség alól mentesül az egyszerűsített éves beszámolót készítő gazdálkodó. A KŐKERT Kft. megfelel a mentességre vonatkozó jogszabályi feltételeknek, így önköltségszámítási szabályzatot nem kell készítenie.

3. A Kőbányai Önkormányzat fordítson kiemelt figyelmet a KŐKERT Kft. vagyonkezelési tevékenységére.

A Kőbányai Önkormányzat 2008. június 2-ától vagyonkezelésbe adta a KŐKERT Kft. részére a tulajdonát képező 38515/83 hrsz. alatti, „kivett telephely” megjelölésű, természetben az 1107 Budapest, Basa u. 1. szám alatti fekvő, 13113 m<sup>2</sup> ingatlanának 1530/13113-ad tulajdoni hányadát.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a KŐKERT Kőbányai Nonprofit Közhasznú Kft. között létrejött vagyonkezelési szerződés módosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról szóló 191/2014. (IV. 17.) KÖKT határozattal hagyta jóvá a jelenleg érvényes vagyonkezelési szerződést. A vagyonkezelésbe adott vagyonelemek (Basa u. 1.) összesített átadási (tulajdonos által aktualizált értébecslés) értéke a vagyoneleltár alapján: földingatlan: 20 200 000 Ft, felépítmény: 18 600 230 Ft.

A szerződés 10.1. pont d) alpontja alapján a vagyonkezelői jog megszűnik a Szerződő Felek közös megegyezésével. A szerződés 9.5. pontja alapján a vagyonkezelési szerződés megszűnése esetén a Vagyonkezelő köteles tételesen elszámolni az általa kezelt önkormányzati vagyonnal átadás-átvétel útján.

A KŐKERT Kft. az Alapító Okiratában meghatározott önkormányzati feladatok ellátására nonprofit közhasznú gazdasági társaságként került létrehozásra 100%-os önkormányzati tulajdonnal. A KŐKERT Kft. alapításakor célkitűzésként szerepelt a számára átadott önkormányzati vagyonelemek hasznosítása bevételszerzési céllal, mely bevételek az alaptevékenységet támogatták volna. A KŐKERT Kft. feladata az elmúlt évek során eltolódott Kőbánya közterületeinek tisztántartására, valamint a szociálisan rászoruló kőbányai munkanélküliek számára munkalehetőség biztosítása irányába. A KŐKERT Kft. kialakult tevékenységi körét figyelembe véve nem, vagy csak részben valósulnak meg az ingatlan vagyonkezelésben tartásának feltételei. A visszapótlási kötelezettségének teljesítését saját működési bevételeiből nem, hanem önkormányzati támogatásból tudja csak teljesíteni.

Az ingyenes használat jobban tükrözi a ténylegesen megvalósult használatot. A KŐKERT Kft. az ingatlanral nem gazdálkodik, abból semmilyen bevétele nem származik. Alapításakor elképzelés volt, hogy a KŐKERT Kft. vállalkozik és a vállalkozásból származó bevételeit az alapítás céljai érdekében visszaforgatja. A feladatok ellátása azonban úgy alakult, hogy a KŐKERT Kft. vállalkozási tevékenységet nem végez, kizárólag az Önkormányzat feladatellátásában vesz részt, az ingatlanrészt a KŐKERT Kft. kizárólag az Önkormányzat és a KŐKERT Kft. közötti feladatellátási szerződésben foglalt önkormányzati feladatok ellátása érdekében használja.

A vagyonkezelés megszüntetését a jogszabályok és a vagyonkezelési szerződés közös megegyezéskor korlát és feltétel nélkül lehetővé teszik. A vagyonkezelés megszüntetésével és helyette az ingyenes használat megállapításával sem az Önkormányzatot, sem a tulajdonában lévő KŐKERT Kft.-t kár nem éri, többletfizetési kötelezettsége egyiküknek sem keletkezik. Az ingyenes használatba adás mind számviteli, mind jogi értelemben tiszta helyzetet teremt. A számviteli elszámolás rendezése érdekében egyszerűbb évfordulókort váltani, ezért célszerű a vagyonkezelési szerződést 2017. december 31-ével megszüntetni és az ingyenes használatba adási szerződést (haszonkölcsön szerződést) 2018. január 1-jétől megkötöni. A vagyonkezelési szerződést megszüntető szerződés és a haszonkölcsön szerződés tervezetét a határozattervezet melléklete tartalmazza.

4. A Kőbányai Önkormányzat fordítson kiemelt figyelmet a KŐKERT Kft. személyi jellegű ráfordításainak elszámolására.

A KŐKERT Kft. 2017. november 1-jei hatállyal megalkotta a Béren kívüli juttatások és egyéb, munkakörhöz, munkavégzéshez kapcsolódó speciális jogosultságok szabályzatát. A szabályzat tartalmazza a rendszeres (havi cafeteria) és eseti (iskolakezdési, egyéni képzési, tanulmányi,

munkába járási stb.) béren kívüli juttatások szabályait, továbbá a munkavégzéshez kapcsolódó speciális jogosultságok körében a céges mobiltelefon használat, a saját gépkocsi használat és parkolóhasználat szabályait.

5. A Kőbányai Önkormányzat a KÖKERT Kft.-vel közösen tekintse át a KÖKERT Kft. vagyonkezelésében lévő vagyontárgyak elhasználódottságát, az eszközök használhatósági fokának javítására felhasználható forrásokat, a minőségjavítás lehetőségeit.

Az ingyenes használatba adás eredményeként 2018. január 1-jétől a korábban vagyonkezelésben volt vagyontárgyak használhatósági fokának és a minőségének javítása a tulajdonos Kőbányai Önkormányzat kötelezettségévé válik.

## **II. Hatásvizsgálat**

A számvevőszéki jelentéstervezet alapján készített intézkedési terv végrehajtásának eredményeként a feltárt hiányosságok megszüntetésre kerülnek, a vagyonnal történő gazdálkodás szabályozottabbá válik, a vagyongazdálkodásban mutatkozó kockázatok csökkennek.

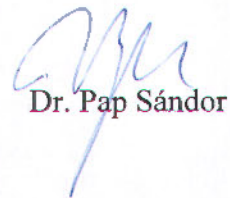
## **III. A végrehajtás feltételei**

A képviselő-testület az intézkedési terv végrehajtását elfogadja, a döntésről, illetve az intézkedési terv végrehajtásáról az Állami Számvevőszék elnökét a polgármester tájékoztatja.


## **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2017. december „8”

  
Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2017. (XII. 14.) határozata**

**a KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. gazdálkodásának ellenőrzéséről készített számvevőszéki jelentés alapján készített intézkedési terv végrehajtásáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. melléklet szerint jóváhagyja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.
2. A Képviselő-testület a 2. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. között 2008. június 2-án létrejött vagyongazdálkodási szerződést megszüntető szerződést, és felhatalmazza a polgármestert annak megkötésére, valamint a szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére.
3. A Képviselő-testület a 3. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. közötti haszonkölcsön szerződést, és felhatalmazza a polgármestert annak megkötésére, valamint a szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2017. december 31.  
Feladatkörében érintett: a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője  
a KŐKERT Kft. ügyvezetője

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**

**VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE**

**Budapest, 2017. december**

## **Bevezetés**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése meghatározza az Önkormányzat számára, hogy az önkormányzati vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

A vagyongazdálkodási terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, hogy a jövőre vonatkozóan – más kerületi koncepciókkal, stratégiákkal összhangban – megfogalmazza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

1. a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
2. a kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
3. a pénzügyi egyensúly biztosítása,
4. a vagyon értékének megőrzése, növelése,
5. a vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása,
6. a vagyonelemek piaci értéken történő értékesítése,
7. a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése.

## **I.**

### **Jogi és társadalmi környezet**

#### **A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok**

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-ei hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változás történt, amelyek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását. Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) és (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen felül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak a vagyon fentiek szerinti rendeltetés biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. E tervek elkészítéséhez, az Önkormányzatnak ki kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) megfogalmazza az átláthatóság követelményét, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet alapján pedig elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, valamint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait. A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. A vagyont fő szabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait tartalmazza azzal, hogy rendelkezik egyes részletszabályok önkormányzati rendeletben történő meghatározásáról is.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó helyi önkormányzati rendeleteknek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elveknek, rendelkezéseknek.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről. Tartalmazza a vagyon hasznosításának, értékesítésének szabályait.

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) meghatározza a lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait, a lakbérek mértékét.

A közterület-használatról szóló 12/2013. (III. 25.) önkormányzati rendelet szabályozza a közterületek használatát, meghatározza a közterület használati hozzájárulás feltételeit, valamint megállapítja a közterület használat díjtételeit.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területén a járművel várakozás rendjéről szóló 29/2013. (VII. 2.) önkormányzati rendelet szabályozza a közterületen kialakított várakozó helyeken történő parkolás feltételeit és díjszabását.

## **Társadalmi-gazdasági környezet változása**

### **A közfeladat ellátási rendszer átalakulása**

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása és az oktatás állami fenntartása az önkormányzati vagyonszűkítést is érintette. Az állami feladatátvállalások alapján létrejövő új önkormányzati hivatali struktúra és hivatali rendszer 2013. január 1-jén lépett hatályba.

### **Az állami támogatások, feladatfinanszírozás**

Az utóbbi időben hevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatás csökkenése, valamint egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését finanszírozni. (A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrást a végrehajtandó feladathoz köti.) Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatás pótlása a gazdálkodás átalakításával, valamint új forrás lehetőségek feltárásával.

## II.

### A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

#### A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepcióhoz, programhoz

Az Önkormányzat vagyongazdálkodását négy fő cselekvési, tevékenységi terület köré lehet csoportosítani:

1. a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, felújítás, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes átvétel)
2. a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás)
3. vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
4. értékesítés, térítésmentes átadás, csere.

A vagyongazdálkodás alapelvei, célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól, hiszen valamennyi koncepció, terv érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

<b>Az önkormányzat vagyongazdálkodást érintő koncepciói, programjai</b>	<b>A koncepciók lényeges vagyongazdálkodási vetülete</b>
Integrált Városfejlesztési stratégia (2010)	a kerület jövőképeinek meghatározása, városrészek területi elemzése, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztési lehetőségei
Garázskonceptió (2010)	az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokon található garázsok távlati hasznosítására vonatkozó javaslatok
Gazdasági Program (2011)	a vagyongazdálkodás elveinek meghatározása, a gazdálkodást segítő vagyonhasznosítás megvalósítása, kerületüzemeltetési feladatok, adópolitika, munkahelyteremtés, tervezett beruházások definiálása
Lakáskonceptió (2013)	az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására vonatkozó javaslatok meghatározása ingatlanonként
Helyiség koncepció (2014)	a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására vonatkozó javaslatok meghatározása
Környezetvédelmi Program (2015-2019)	környezettudatos vagyongazdálkodás
Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015)	a kerület önkormányzati tulajdonú részeit érintő fejlesztése, valamint városrészi célok meghatározása, akcióterületek kijelölése, településfejlesztési akciók ütemezése
Sportkonceptió (2016-2019)	sportlétesítmények hasznosítása, gazdaságos fenntartása, felújítása



### III.

#### A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a helyi közösségi igények kielégítéséhez, a helyi közszolgáltatások színvonalas ellátásához szükséges vagyontárgyak és eszközök biztosítása, az önkormányzati vagyon megóvása, értékének megőrzése, hatékony és gazdaságos működtetése, valamint a vagyontárgyak – az adott piaci körülmények között lehető legnagyobb hasznot eredményező – hasznosítása, indokolt esetbenértékesítése.

Az önkormányzati vagyonnal történő rendelkezés, a tulajdonosi jogok gyakorlása révén létrejövő jogügyletek, jogviszonyok csak szerződés alapján történhetnek.

A vagyongazdálkodás során – a gazdaságosság, a hatékonyság, és az eredményesség követelményeinek érvényesítésével – a tulajdonosi jogok gyakorlásának az önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelését, a fejlesztési források megteremtését, gyarapítását kell szolgálnia. A tulajdonosi jogok gyakorlója az önkormányzati vagyont érintően a vagyon használatának, hasznosításának átengedésére csak olyan szerződést köthet, amely – a vagyon megőrzését, gyarapítását, pénzügyileg és gazdaságilag minél előnyösebb hasznosítását szem előtt tartva – az önkormányzat számára a várható bevétel, megtakarítás, vagy más előny alapján a lehető legkedvezőbb.

#### 1. Forgalomképtelen törzsvagyon

Az Nvtv. meghatározza a forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó vagyonelemek csoportját:

- a) kizárólagos tulajdonban lévő dolgok, (a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok),
- b) a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és annak megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását a jogszabály feltételhez köti. A törzsvagyon forgalomképtelen része – az Nvtv-ben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az éves vagyongazdálkodási irányelvek meghatározásakor tételesen vizsgálni kell, hogy melyek azok a vagyontárgyak, ahol a besorolás indoka fennáll, avagy a körülmények változása folytán szükséges a besorolás megváltoztatása.

## **2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon**

A törzsvagyon további része az a vagyonelem, amelyet törvény vagy önkormányzati rendelet korlátozottan forgalomképes vagyonként állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

A korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében biztosítani kell a vagyonmegóvást, a vagyon értékmegőrző fenntartását és hasznosítását a közfeladat, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásnak biztosítása céljából.

Az Önkormányzat közép- és hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak a korábbi évek gyakorlatának megfelelő tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

A vagyon hasznosítása történhet a vagyontárgy használatba adásával, illetve bérbeadásával, valamint vállalkozási tevékenység folytatásával. Mindezeket az önkormányzat kötelező feladatának veszélyeztetése nélkül kell folytatni.

## **3. Üzleti vagyon**

A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik. A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet elidegenítéssel, valamint használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával.

# **IV.**

## **Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás**

### **1. Integrált Városfejlesztési Stratégia (a továbbiakban: IVS)**

Az IVS célja, egy olyan komplex városfejlesztési dokumentáció elkészítése, mely az elkövetkező 7-8 évre és hosszabb távon a következő 15-20 évre vonatkozóan megadja azokat a főbb városfejlesztési irányvonalakat, fő célokat és akcióterületeket, melyek kiszámítható fejlesztési környezetet, nyomon követhető és célzott fejlesztéseket, továbbá keretet és struktúrát biztosítanak az egyes projektek összefüggő programmá szervezéséhez és a jövőképpen meghatározott átfogó cél eléréséhez.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia továbbá lehetőséget ad az intenzíven fejlesztendő területekre tervezett beavatkozásokat részletesen előkészítő, a pénzügyi tervet, a megvalósíthatóságot, és fenntarthatóságot is vizsgáló Akcióterületi tervek kidolgozására.

### **2. Lakásgazdálkodás**

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú épületek energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtanának a bérlők energia költségeinek megfizetésében.

A társasházakban lévő önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével.

Tekintettel arra, hogy a társasházak – amelyekben az önkormányzati bérlakások találhatóak – egy része nem, vagy nem megfelelően működnek, a felújítási alapképzés nem történik meg, ezért ezen épületek felújítására jelenleg nem áll rendelkezésre forrás.

Középtávú terv, hogy a társasházak működéséhez önkormányzati segítséget nyújtsunk annak érdekében, hogy ezen épületek energetikai felújítását is meg lehessen kezdeni.

A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kiürítési per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell.

### **3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás**

Közép- és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosításra kerüljenek, ne legyenek üres helyiségek. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb érkezési lehetőség nincs, minimális bérleti díj ellenében, akár önköltségen is bérbeadhatók azzal, hogy az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül.

A fegyelmezett fizető bérlőket lehetőleg meg kell tartani, a nem fizető bérlőkkel szemben el kell járni, ha a bérleti díj hátralékot felszólítás ellenére sem fizetik meg, és az esetleges részletfizetési kedvezmény sem vezet eredményre, a szerződést fel kell mondani, és a helyiséget vissza kell venni, peres úton is. Az így megüresedett helyiségek érkezéséről ismét gondoskodni szükséges. Az olyan üres helyiségeket, amelyeket nem sikerül hasznosítani, értékesítésre kell meghirdetni.

A bérleti díjakat differenciáltan kell megállapítani figyelembe véve a helyiség városon belüli elhelyezkedését, az épület, helyiség műszaki állapotát, a tervezett tevékenység végzésére való alkalmasságát, a tevékenység jellegét.

### **4. Ingó- és portfólió vagyonnal történő gazdálkodás**

A fenntartott intézmények a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel rendelkeznek.

Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása.

A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – a fentiek figyelembevételével – csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

## 5. Középtávú vagyongazdálkodási terv

1. Az önkormányzati vagyonnal felelős módon kell gazdálkodni figyelembe véve az IV.1-4. pontokban meghatározott elveket.
2. A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
3. Az önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (beruházás, felújítás) a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
4. Az önkormányzati vagyon hasznosításának módjai:
  - a) A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése  
A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecslés alapján meghatározott vételáron, nyilvános árverésen, a vagyonrendelet előírásai szerint kell végezni.
  - b) Használatba-, bérbeadás  
A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti (haszonbérleti) szerződés keretében lehetséges. Törekedni kell arra, hogy bérlet útján hasznosítható helyiség minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban.
  - c) Önkormányzati vagyontárggyal vállalkozói tevékenység folytatása. Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti.
5. A bérleti díjakat a piaci viszonyok figyelembevételével kell megállapítani.

## Hosszú távú (10 éves) vagyongazdálkodási terv

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú (5 éves) vagyongazdálkodási terv szolgál. Az ott megfogalmazott feladatokon túl az önkormányzat által hosszabb idő alatt érvényesíthető és megvalósítható alábbi stratégiai célokat határozza meg.

1. Érvényesíteni kell a vagyon megőrzésének elsődlegességét. Az önkormányzati vagyon értékét az önkormányzat hosszú távú működésének és pénzügyi-gazdasági stabilitásának biztosítása érdekében meg kell őrizni. Az önkormányzati vagyon összetételét, szerkezetét hozzá kell igazítani a mindenkori ellátandó közfeladatokhoz, azok minél hatékonyabb ellátása, és a kerület gazdasági fejlődésének elősegítése érdekében.
2. A vagyonhasznosításából származó bevételeket minél nagyobb arányban kell a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra fordítani. Törekedni kell arra, hogy a lehető legtöbb külső pénzügyi forrást be lehessen vonni a folyó évi

önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló saját pénzeszközök kiegészítéséhez. Ehhez a jövőben is minél több pályázatot kell benyújtani az Európai Unió és hazai források elérését biztosító támogatások megszerzéséhez.

3. Az önkormányzati intézmények feladatellátása során biztosítani kell a mindenkori szakmai, hatósági stb. előírásoknak megfelelő vagyoni kört. A vagyongazdálkodás tárgyi feltételeit a közfeladatok ellátási színvonalának emelése érdekében folyamatosan korszerűsíteni kell, előtérbe helyezve az energiatakarékos üzemelést.
4. Fel kell kutatni, illetve folyamatosan figyelemmel kell kísérni az önkormányzat számára kedvező pályázati lehetőségeket és törekedni kell azok lehető leghatékonyabb kihasználására.

A középtávú (5 éves) Vagyongazdálkodási Tervet minden évben felül kell vizsgálni az önkormányzat következő évi költségvetési koncepciójának összeállítása, illetve a tárgyévi költségvetés elfogadása közötti időszakban.

A hosszú távú (10 éves) vagyongazdálkodási tervet a mindenkori önkormányzat választások időpontjához igazítva, az új személyi összetételű Képviselő-testület megalakulásának évében célszerű felülvizsgálni.

## V.

### **A helyi jogszabályalkotás kereteinek meghatározása, a gazdálkodás alapjául szolgáló nyilvántartás**

A vagyonrendelet és a lakásrendelet a vagyongazdálkodás helyi szabályozásának alapja, amelynek rendszeres felülvizsgálatával biztosítható a közép- és hosszútávú tervben megfogalmazott feladatok végrehajtása.

A Nvtv. 10. §-a kötelezettségként írja elő, hogy a nemzeti vagyont, annak értékét és változásait a tulajdonosi jogok gyakorlója nyilvántartja. A vagyon nyilvántartása az Ingatlanvagyonkataszterben történik, amely az ingatlan nyilvántartással összhangban, bruttó értéken tartja nyilván az önkormányzati vagyon elemeit.

## VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

amely egyrészről

a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., nyilvántartási száma: 735737, adószáma: 15510000-2-42, bankszámlaszáma: 11784009-15510000, KSH statisztikai számjele: 15735739-8411-321-01) képviselőjében eljáró Kovács Róbert Antal polgármester mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről

a **KÖKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és Településüzemeltetési Non-profit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1107 Budapest, Basa utca 1., cégjegyzékszám: 01 – 09 – 898803, adószáma: 14324130-2-42, KSH statisztikai számjele: 14324130-7830-572-01) képviselőjében eljáró Hancz Sándor ügyvezető mint vagyongazdálkodó (a továbbiakban: **Vagyongazdálkodó**, együttesen **Szerződő Felek**) között jött létre, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződő Felek között 2008. június 2-án vagyongazdálkodási szerződés (a továbbiakban: **Vagyongazdálkodási Szerződés**) jött létre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló 38315/83 hrsz. alatti, „kivett telephely” művelési ágú, természetben az 1107 Budapest, Basa u. 1. szám alatt fekvő, 13113 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1530/13113-ad tulajdoni hányadára (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Vagyongazdálkodási Szerződést** közös megegyezéssel 2017. december 31. napjával megszüntetik.
3. A **Vagyongazdálkodó** a vagyongazdálkodott vagyonelemekkel 2018. január 15-éig tételesen elszámol a **Tulajdonos** felé átadás-átvételi eljárás útján. A **Vagyongazdálkodó** a **Vagyongazdálkodási Szerződés**ből eredő kötelezettségeinek teljesítéséről 2018. január 31-éig tételes beszámolót készít, és az esetlegesen még fennálló kötelezettségeit teljesíti a **Tulajdonos** felé.
4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – a 3. pontban foglaltak kivételével – a **Vagyongazdálkodási Szerződéssel** kapcsolatban egymással szemben semmilyen követelésük nincs, egymásnak további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és ilyen igényrel a szerződés megszűnését követően sem kívánnak fellépni egymással szemben.
5. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a vagyongazdálkodói jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről a **Tulajdonos** köteles gondoskodni, az ezzel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költséget a **Tulajdonos** köteles viselni.
6. A **Vagyongazdálkodó** a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján az Ingatlanra vonatkozó II. rész 5. pontjában bejegyzett kezelő jogállás törlésre kerüljön.

7. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tulajdonos magyarországi települési önkormányzat, míg a Vagyonkezelő Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, és a szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

A Szerződő Felek a szerződést elolvasták, tartalmát együttesen értelmezték, és azt mint akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2017. december „ ”

Kovács Róbert Antal  
polgármester  
**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat**

Hancz Sándor  
ügyvezető  
**KŐKERT Kőbányai Kerületgondnoksági  
és Településüzemeltetési Non-profit  
Korlátolt Felelősségű Társaság**

Ellenjegyzem: Budapest, 2017. december „ ”

Dr. Éder Gábor  
jogtanácsos  
1102 Budapest, Szent László tér 29.

## HASZONKÖLCSÖN SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 735737, adószáma: 15735739-2-42, KSH száma: 15735739-8411-321-01) képviseletében eljáró **Kovács Róbert Antal polgármester** mint haszonkölcsönbe adó (a továbbiakban: **Kölcsönadó**)

másrészről a **KÖKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és Településüzemeltetési Non-profit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1107 Budapest, Basa utca 1., cégjegyzékszám: 01 – 09 – 898803, adószáma: 14324130-2-42, KSH statisztikai számjele: 14324130-7830-572-01) képviseletében eljáró Hancz Sándor ügyvezető mint haszonkölcsönbe vevő (a továbbiakban: **Kölcsönvevő**, a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A **Kölcsönadó** a **Kölcsönvevő** részére 2018. január 1-jétől kezdődően *határozatlan időtartamra ingyenesen használatra átengedi* a Budapest X. kerület belterület, 38315/83 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban 13113 m<sup>2</sup> alapterületű kivett telephely művelési ágú ingatlanok a **Kölcsönadó** kizárólagos tulajdonában álló 1530/13113 tulajdoni bányadát a rajta levő felépítménnyel (a továbbiakban: Ingatlan), valamint a felépítményben található ingóságokkal (a továbbiakban: Ingóság, az Ingatlan és az Ingóság a továbbiakban együttesen: Hasznosított Vagyon), amely természetben az 1107 Budapest X. kerület, Basa u. 1. címen található.

2. A használat átengedése a **Kölcsönvevő** alapító okiratában meghatározott alábbi tevékenysége folytatása céljából történik, amely az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3/A. § (1) bekezdése szerinti önkormányzati közfeladat:

a) A **Kölcsönadónak** a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 23. § (5) bekezdésében nevesített egyes önkormányzati feladatai ellátásában történő közreműködés, különösen, a helyi közutak és közterek és parkok kezelésében, fejlesztésében és üzemeltetésében, a környezetegészségügyben, a helyi környezetvédelemben, a helyi közfoglalkoztatásban, a X. kerület területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosításában és a helyi közbiztonság biztosításában.

b) A nemzetiségek jogairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 116. § (2) bekezdése szerint együttműködés a kőbányai helyi nemzetiségi önkormányzatokkal a közfoglalkoztatás területén, valamint településüzemeltetési és településrendezési feladatok körében.

c) A közfoglalkoztatásról és a közfoglalkoztatáshoz kapcsolódó, valamint egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CVI. törvény, valamint a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény rendelkezései szerinti közfoglalkoztatási feladatokat ellátása.



*d)* A közérdekű önkéntes tevékenységről szóló 2005. évi LXXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdés *d)* pontja alapján fogadó szervezetként részvétel a közérdekű önkéntes foglalkoztatásban.

**3.** A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Hasznosított Vagyon birtokátruházására külön nem kerül sor arra tekintettel, hogy a **Kölcsönvevő** a szerződés megkötésekor azok birtokában van.

**4.** A **Kölcsönadó** szavatol azért, hogy a Hasznosított Vagyonhoz kapcsolódóan más személynek nincs olyan joga, amely a **Kölcsönvevő** rendeltetésszerű használatához fűződő jogát sértené vagy akadályozná.

**5.** A **Kölcsönvevő** a szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti átlátható szervezet.

**6.** A **Kölcsönvevő** kötelezettségei:

*a)* a Hasznosított Vagyon fenntartása és állagmegóvása, valamint a használati cél megvalósításával kapcsolatos tevékenység végzése,

*b)* a Hasznosított Vagyon használatából következő jogszabályi kötelezettségek teljesítése,

*c)* a jogszabályon, valamint a Kölcsönadó külön kérésén alapuló beszámolási, nyilvántartási, valamint adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése,

*d)* a Hasznosított Vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a hasznosítási célnak megfelelően használni,

*e)* annak biztosítása, hogy a hasznosításban vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként kizárólag természetes személy vagy az Nvtv. szerinti átlátható szervezet vegyen részt.

**7.** A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Kölcsönvevő** a Hasznosított Vagyont kizárólag az 2. pont szerinti feladat ellátása céljából használhatja. A Hasznosított vagyonnak a szerződésszerű használatból eredő haszna a **Kölcsönvevőt** illeti.

**8.** A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Hasznosított Vagyon fenntartásával, állagmegóvásával kapcsolatos költségeket előzetes egyeztetés alapján a **Kölcsönadó** a **Kölcsönvevő** részére a szerződés időtartama alatt folyamatosan biztosítja.

**9.** A **Kölcsönadó** bármikor jogosult a Hasznosított Vagyont és a hasznosítás módját ellenőrizni.

**10.** A szerződés megszűnik:

*a)* az Ingatlan visszaadásával,

*b)* a **Kölcsönvevő** jogutód nélküli megszűnésével,

*c)* a **Szerződő Felek** közös megegyezése esetén írásbeli közös nyilatkozatukkal, az abban megjelölt napon és feltételekkel,

*d)* felmondással.

11. A szerződés megszűnése esetén a **Szerződő Felek** egymással elszámolnak.
12. A szerződést bármelyik fél indokolás nélkül írásban 30 napra felmondhatja.
13. A szerződést bármelyik fél azonnali hatállyal írásban felmondhatja a másik fél súlyos szerződésszegése esetén.
  - a) A **Kölcsönadó** súlyos szerződésszegést követ el, ha neki felróhatóan akadályozza a Hasznosított Vagyon használatát.
  - b) A **Kölcsönvevő** súlyos szerződésszegést követ el, ha a Hasznosított Vagyont nem szerződésszerűen használja.
14. Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a szerződést a **Kölcsönadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Kölcsönvevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
15. A felmondást a másik féllel postai úton feladott tértivevényes küldeményként kell közölni. Amennyiben valamely fél a neki szabályszerűen megcímezett tértivevényes levél átvételét megtagadja vagy az „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, valamint a címzett a személyes átvételt megtagadja, a küldemény postai úton történt megküldése esetén a feladástól számított ötödik napon, egyéb esetben az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.
16. A szerződés kizárólag papír alapon, a **Felek** aláírásával módosítható.
17. A **Felek** kötelesek egymást haladéktalanul tájékoztatni minden olyan körülményről, ami a teljesítést vagy a szerződésben szabályozott jogaikat és kötelezettségeiket érinti.
18. A **Kölcsönvevő** tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a 3. és 5. pont szerinti személyekkel kötött szerződésekben a **Kölcsönvevőt** megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell. A jelen pontban foglaltak teljesülésének ellenőrzése érdekében **Kölcsönvevő** köteles az által megkötött szerződéseket a Kölcsönadó számára másolatban a szerződés megkötésétől számított 3 munkanapon belül megküldeni.
19. A **Felek** a szerződés teljesítése körében elsősorban – a 12–15. pontokban foglaltak kivételével – elektronikus úton (e-mailen) tartanak kapcsolatot. A kapott e-mailt a címzett köteles haladéktalanul elektronikus úton visszaigazolni a küldő számára. Az e-mail akkor minősül kézbesítettnek, amikor az e-mail olvasásáról a küldő fél a visszaigazolást elektronikusan megkapja.
20. A **Szerződő Felek** kötelesek megkísérelni, hogy esetleges vitáikat békésen, bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék.
21. A **Szerződő Felek** a szerződéssel, illetve az annak során teljesített feladattal kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy – a közérdekű és közérdekből nyilvános adatok kivételével – a teljesítés során, vagy egyéb módon tudomásukra jutott minden információt és adatot

bizalmasan kezelnek és megőriznek, ezeket a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában egyik fél sem hozza nyilvánosságra, vagy illetéktelen harmadik személy tudomására.

**22.** A szerződés a megkötése napján lép hatályba.

**23.** A szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen az Nvt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2017. december „ ”

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat  
Kölcsönadó képviselőjében  
Kovács Róbert Antal polgármester**

**KŐKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és  
Településüzemeltetési Non-profit Korlátolt  
Felelősségű Társaság képviselőjében  
Hancz Sándor ügyvezető**

Pénzügyi ellenjegyzés:

Novák Andrea  
osztályvezető

Jogi ellenjegyzés:

dr. Éder Gábor  
jogtanácsos