

Fedőlap

Az előterjesztés polgármester elé kerül

Javaslat a Juharos éttermen végzett beruházások értékének a DVG Zrt. részére nyújtott tagi kölcsön összegébe történő beszámítására

Előadó: Dr. Vántus Judit osztályvezető

Előkészítő: Sebestyénné dr. Tóth Judit ügyintéző

Véleményező bizottság:

a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

Az előterjesztés rövid tartalma:

Javaslat a a Juharos éttermen végzett beruházások értékének a DVG Zrt. részére nyújtott tagi kölcsön összegébe történő beszámítására. A saját rezsizs beruházás értéke 26.776.488,-Ft.

Az előterjesztés előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Jogi és Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: 1120/2021.

Ügyintéző neve: Sebestyénné dr. Tóth Judit Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261

Ügyintéző aláírása: Igazgató/osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

Egyéb megjegyzések:

Javaslat
a Juharos éttermen végzett beruházások értékének a DVG Zrt. részére nyújtott tagi kölcsön összegébe történő beszámítására

Tisztelt Polgármester Úr!

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2017. március 28. napján **adásvételi szerződést** kötött a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képező, dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, 1744 m² nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű, természetben 2400 Dunaújváros, Hunyadi J. u. 4/1. szám alatt található **Juharos étteremre 71.000.000,-Ft+áfa vételáron (1. sz. melléklet)**. Az ingatlan akkori forgalmi értéke az Ordas Bt. által elkészített **értékbecslés** szerint 88.000.000,-Ft volt **(2. sz. melléklet)**.

DMJV Közgyűlésének **404/2017.(VI.15.) határozata** alapján **az önkormányzat 65.993.660,-Ft+áfa összegben** vállalkozási szerződést kötött a DVG Zrt.-vel **az Étterem felújítására (3. sz. melléklet)**, mely munkák megvalósultak.

A DVG Zrt. július 1. napjától bérebe vette a fent hivatkozott ingatlant 3.600.000,-Ft/év bérleti díjért **(4. sz. melléklet)**.

Illéssy István, a **DVG Zrt.** igazgatóságának elnöke még 2020. februárban tájékoztatta az önkormányzatot, hogy társaságuk az **Étterem épületén saját rezsiz beruházást végzett**, amely beruházás az épület szerves részét képezi (gépészeti egységek, elszívás). A társaság kérte a beruházás könyv szerinti értékének, **26.776.488,-Ft-nak a megtérítését (5. sz. melléklet)**.

Az előterjesztést készítő osztály akkor felhívta a társaság figyelmét a bérleti szerződés 15. pontjában foglaltakra, mely szerint

„15. Bérelő a **bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást** - a rendszeres használattal együtt járó kisebb rendszeres karbantartási, felújítási munkák kivételével - **értéknövelő beruházást nem végezhet**. A bérbeadó **előzetes hozzájárulása nélkül végzett beruházások ellenértékét bérelő nem kérheti bérbeadótól**, nem keletkezik közös tulajdon, ezeket bérelő saját költségén és kockázatára végzi, azzal, hogy a bérlemény használatával megtérülnek. A bérelő a **beruházás értékének megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti bérbeadótól, sem jelen szerződéses jogviszony fennállásakor, sem annak megszűnésekor.**”

Az előterjesztés készítő tájékoztatja a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a tulajdonosi jogokat gyakorló közgyűlés előzetesen nem járult hozzá a munkák elvégzéséhez, a tárgyban közgyűlési döntés nem született.

A DVG Zrt. 2020. december 9-én **ismételten kéri a beruházások megtérítését**. Az idegen tulajdonon végzett beruházás értékesítése után a **társaságnak 27%-os áfa fizetési kötelezettsége** van. A DVG Zrt. elkészítette az ingatlan **értékbecslését**, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke **175.500.000,-Ft (6. sz. melléklet)**.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján **polgármesteri döntés szükséges a beruházás utólagos elfogadásáról, amennyiben az önkormányzat valóban „gazdagodott”, tehát a bérleti jogviszony megszűnésekor bizonyítottan és kimutatható nagyságrend-**

del nagyobb értékű ingatlant „kapott vissza”, mint amelyet a bérlő részére átadott, és ez az értéknövekmény a bérlő által megvalósított beruházásra vezethető vissza.

2017. évi értékbecslés:	nettó 88.000.000,-Ft
2017. évi önkormányzati felújítás:	nettó 65.993.660,-Ft
1. Forgalmi érték értéknövekménnyel:	nettó 153.993.660,-Ft

2. 2020. évi értékbecslés:	nettó 175.500.000,-Ft
(1)-(2) Különbözet:	nettó 21.506.340,-Ft

A fenti számítások alapján **az értéknövekmény nettó 21.506.340,-Ft, amely 5.270.148,-Ft-tal kevesebb** (26.776.488-21.506.340= 5.270.148), **mint amit a DVG Zrt. megtérítésként kér az önkormányzattól.**

Tájékoztatom a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a DVG Zrt. által készített saját rezsizs beruházás tételes listában szereplő tételek között számos olyan tétel van, mely egyértelműen nem minősíthető értéknövelő beruházásnak (pl.: darázsirtó, szivacs, felmosó, vízmérték, szakképzési hj. stb.).

A **határozati javaslat** támogatja a DVG Zrt. kérelmét úgy, hogy a DVG Zrt. részére 200 millió forint összegben nyújtott és 2021. március 31. napjáig visszafizetendő **tagi kölcsön összegébe** - mely csökkentésre került a 2020. szeptember 23. napján kötött kompenzációs megállapodás alapján bruttó 22.377.440,-Ft-tal - **kerül beszámításra a beruházások áfával növelt értéke**, azaz mindösszesen **bruttó 34.006.140,-Ft.**

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő Tisztelt Polgármester Úr elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2021. (I.21.) határozata

a Juharos éttermen végzett beruházások értékének a DVG Zrt. részére nyújtott tagi kölcsön összegébe történő beszámításáról

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint – a képviselő-testület hatáskörében az alábbi döntést hozta:

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere utólagosan jóváhagyja a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. által az önkormányzat tulajdonát képező, dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, 1744 m² nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű, természetben 2400 Dunaújváros, Hunyadi J. u. 4/1. szám alatt található Juharos étterem épületén 2017-2018. évben végzett, jelen határozat 1. számú mellékletében részletezett saját rezsizs beruházásokat, és kompenzáció útján megtéríti a társaságnak 26.776.488,-Ft+áfa, azaz bruttó 34.006.140,-Ft összegben.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere úgy határoz, hogy az 1. pontban meghatározott bruttó 34.006.140,-Ft-ot Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt.-vel 2018. május 3. napján kötött és utoljára 2020. május 27. napján módosított tagi kölcsönszerződés alapján nyújtott 200.000.000,-Ft tagi kölcsön - mely csökkentésre került a 2020. szeptember 23. napján kötött kompenzációs megállapodás alapján bruttó

22.377.440,-Ft-tal - követelésbe beszámítja, a beruházás igazolt könyv szerinti értékét elismeri és beszámításra alkalmasnak ítéli.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere utasítja a Jogi és Vagyonkezelési Osztály vezetőjét jelen határozat 2. számú mellékletét képező, követelések beszámításáról szóló megállapodás aláírásra való előkészítésére és jelen határozat közlésére.

Felelős: - a határozat végrehajtásáért:

- a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

Határidő: - a határozat közlésére: a határozatnak az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül

- a kompenzációs megállapodás aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

Dunaújváros, 2021. január 21.

Pintér Tamás
Dunaújváros Megyei Jogú Város
polgármestere

