



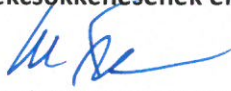
Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 23-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyházi Városfejlesztő Kft. bérleti szerződéseinek és vagyonkezelési szerződésének kiegészítése az idegen (bérelt, vagyonkezelte) ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások értékcsökkenésének elszámolásával összefüggésben

Előterjesztő: 
Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: Dr. Papp Dávid József ügyvéd

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben, valamint a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. március 12-i ülésén döntött arról, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. átvegye Veresegyházi Városgazda Kft-től a termálfürdő és a geotermikus hőszolgáltatási rendszer működtetését és annak működtetése ezen gazdasági társaság keretében gazdaságosabban, eredményesebben valósulhasson meg. Ennek érdekében a Képviselő-testület 74/2025.(III.12.) és 75/2025.(III.12.) Kt. határozatai alapján bérleti szerződések jöttek létre Veresegyház Város Önkormányzata és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. között.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. értéknövelő beruházásokat hajt végre az általa bérelt

- Veresegyház belterület 2298/4 hrsz-ú ingatlanon,
- Veresegyház külterület 087/9 hrsz-ú ingatlanon,
- Veresegyház külterület 048/84 hrsz-ú ingatlanon,
- Veresegyház belterület 5786/3 hrsz-ú ingatlanon,
- Veresegyház belterület 285 hrsz-ú ingatlanon,
- Veresegyház belterület 1869/2 hrsz-ú, „kivett úttörőtábor (13 db üdülő épület)” megnevezésű 6002 m² alapterületű ingatlanon (természetben: 2112 Veresegyház, Találkozó útja 1.),
- Veresegyház belterület 1869/5 hrsz-ú, „kivett strandfürdő, 2 üdülőépület és 3 egyéb épület” megnevezésű 2 ha 2540 m² alapterületű ingatlan Bérló által használt 9810 m² alapterületű részén, valamint
- Veresegyház belterület 1869/8 hrsz-ú, „kivett strandfürdő, 4 egyéb épület” megnevezésű 3 ha 9919 m² alapterületű ingatlan Bérló által használt 12.000 m² alapterületű részén.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. vagyonkezelési szerződést kötött Veresegyház Város Önkormányzatával új székhelye, a Veresegyház belterület 128 hrsz-ú, természetben a 2112 Veresegyház, Lévai utca 28. szám alatti ingatlan 1/1 hányadú vagyonkezelésére. A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. ezen az ingatlanon is a funkcióváltáshoz szükséges mértékben értéknövelő beruházásokat hajt végre a jövőben.

A Veresegyház Város Önkormányzata Bérbeadó és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Bérló közötti bérleti szerződések 11. pontja akként rendelkezik, hogy „A Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást és értéknövelő beruházást nem végezhet.”. Az Átadó Veresegyház Város Önkormányzata és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. között 2025. év április hónap 02. napján létrejött vagyonkezelési szerződés az idegen ingatlanon végzett értéknövelő beruházások utáni értékcsökkenés elszámolásáról nem rendelkezik, ezért szükségessé vált annak kiegészítése.

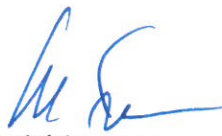
A jelen előterjesztés célja az, hogy a Bérbeadó Veresegyház Város Önkormányzata előzetes írásbeli hozzájárulását bérlet időtartama alatt végzendő valamennyi értéknövelő beruházáshoz külön képviselő-testületi határozatban megadja azzal, hogy az idegen (bérelt, vagyonkezelt) ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások értékcsökkenését a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. számolja el, míg az értékcsökkenésből származó értékkülönböt megtérítésére a tulajdonos Bérbeadó, illetve a Veresegyház belterület 128 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Átadó Veresegyház Város Önkormányzata nem tart igényt.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény által alkalmazandó, a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2. számú, Leírási kulcsok című melléklete II. Építmények fejezete tartalmazza, hogy az idegen (bérelt) ingatlanon végzett beruházás leírási kulcsa 6%. A Képviselő-testület a határozattal azt teszi lehetővé, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. az értékcsökkenést elszámolhassa és Veresegyház Város Önkormányzata pedig nem tart igényt a bérleti szerződések és a vagyonkezelési szerződés bármely okból történő megszűnése esetére a beruházások értékcsökkenéséből származó értékkülönböt megtérítésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és határozati javaslat elfogadására.

Mellékletek: Szerződéskiegészítés

Veresegyház, 2025. április 15.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet az önkormányzat részéről nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Bélané
jegyző

Határozati javaslat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Mötv. 107. §-a, valamint a bérleti szerződések 11. pontja alapján hozzájárul ahhoz, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság mint Vagyonkezelő és Bérelő a vagyonkezelés és a bérlet időtartama alatt értéknövelő beruházásokat hajtson végre a
 - Veresegyház belterület 2298/4 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 087/9 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 048/84 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház belterület 5786/3 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház belterület 285 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház belterület 1869/2 hrsz-ú, „kivett úttörőtábor (13 db üdülő épület)” megnevezésű 6002 m² alapterületű ingatlan (természetben: 2112 Veresegyház, Találkozó útja 1.),
 - Veresegyház belterület 1869/5 hrsz-ú, „kivett strandfürdő, 2 üdülőépület és 3 egyéb épület” megnevezésű 2 ha 2540 m² alapterületű ingatlan Bérelő által használt 9810 m² alapterületű rész, valamint
 - Veresegyház belterület 1869/8 hrsz-ú, „kivett strandfürdő, 4 egyéb épület” megnevezésű 3 ha 9919 m² alapterületű ingatlan Bérelő által használt 12.000 m² alapterületű rész,
 - Veresegyház belterület 128 hrsz-ú ingatlanbármelyikén.
2. A Képviselő-testület az Mötv. 107. §-a alapján akként rendelkezik, hogy az idegen (bérlet, vagyonkezelt) ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások értékcsökkenését a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság számolja el, míg az értékcsökkenésből származó értékkülönböt megtérítésére a tulajdonos Veresegyház Város Önkormányzata nem tart igényt.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező Szerződéskiegészítés aláírására.

Határidő: 2025.04.30.

Felelős: polgármester

SZERZŐDÉSKIEGÉSZÍTÉS*értéknövelő beruházások elszámolásáról,*

mely létrejött egyrészről **Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, tulajdonos törvényes képviselője Cserhádi Ferenc Attila polgármester) és a **Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Lévai utca 28., cégjegyzékét vezető bíróság megnevezése és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma 14768138-2-13, képviseletében Csikós István Béla ügyvezető önálló cégjegyzési joggal) között az alábbiak szerint, melyben a Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy

1. a Veresegyházon 2025. március 13. napján kelt bérleti szerződésekkel bérbe adott, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) által nyilvántartott:
 - Veresegyház belterület 2298/4 hrsz-ú ingatlanon (B-15 termelő termálkút, Búcsú tér)
 - Veresegyház külterület 087/9 hrsz-ú ingatlanon (K-25 termelő termálkút, Gyermekliget utca),
 - Veresegyház külterület 048/84 hrsz-ú ingatlanon (K-26 termelő termálkút, Patak utca),
 - Veresegyház belterület 5786/3 hrsz-ú ingatlanon (K-23 és B-32 visszasajtoló kutak, Budapesti út),
 - Veresegyház belterület 285 hrsz-ú ingatlanon (B-31 termelő termálkút, Bánóczi utca),
 - Veresegyház belterület 1869/2 hrsz-ú, „kivett úttörőtábor (13 db üdülő épület)” ingatlan,
 - Veresegyház belterület 1869/5 hrsz-ú, „kivett strandfürdő, 2 üdülőépület és 3 egyéb épület” ingatlan Bérő által használt 9810 m² részén,
 - Veresegyház belterület 1869/8 hrsz-ú, „kivett strandfürdő, 4 egyéb épület” Bérő által használt 12.000 m² részén és
2. a Veresegyházon 2025. április 2. napján kelt vagyonkezelési szerződéssel vagyonkezelésbe adott, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) által nyilvántartott:
 - Veresegyház belterület 128 hrsz-ú “kivett lakóház, udvar” ingatlanon

a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság a tulajdonos hozzájárulásával értéknövelő beruházásokat hajtson végre.

A jelen kétoldalú jognyilatkozat aláírásával Veresegyház Város Önkormányzata tulajdonos kijelenti, hogy amennyiben a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság bérő/vagyonkezelő a tulajdonos hozzájárulásával hajt végre értéknövelő beruházásokat a fenti ingatlanok bármelyikén, úgy az ezen értéknövelő beruházások értékcsökkenéséből származó, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti értékkülönbözöt megtérítésére a tulajdonos nem tart igényt, ezen értékcsökkenés elszámolására - a bérleti szerződések és a vagyonkezelési szerződések hatálya alatt - kizárólag a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság jogosult.

Veresegyház, 2025. április 23.

Veresegyház Város Önkormányzata

tulajdonos

képviseli: Cserhádi Ferenc Attila polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyzem: Veresegyház, 2025. április 23.

.....

dr. Kiss Béláné jegyző

Veresegyház Város Önkormányzata

tulajdonos

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem, Veresegyház, 2025. április 23.

.....
Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
tulajdonos

Veresegyház, 2025. április 23.

.....
Csikós István Béla
ügyvezető
Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
bérelő/vagyonkezelő

A 21271-1/2025. iktatószámú vagyonkezelési szerződés vonatkozásában ellenjegyzem, Veresegyház, 2025. április 23.

.....
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. \
KASZ: 36066810