

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2011. november 24-i ülésére

**Javaslat a SZOVA Zrt. által buszpályaudvar építése és ipari park bővítése céljára
vásárolt ingatlanok SZMJV Önkormányzatának történő értékesítésére**

Tisztelt Polgármester Úr!

Hosszú ideje a Közgyűlés és az igazgatósági ülések napirendjén szerepel a társaságunk által 2007. év végén és 2008. év elején a kötvényforrásból, továbbértékesítési céllal megvásárolt ingatlanok sorsa. **Az ingatlanok megvásárlására a 472/2007. (IX.27.) és az 549/2007. (XI.29.) Kgy. sz. határozatok alapján került sor.** Vásárláskor a tervezett továbbértékesítésre hivatkozva kedvezményes, 2%-os illeték kiszabását kértük, az akkori szabályozás szerint általános 10%-os vagyonszerzési illeték helyett. Ennek feltétele lett volna a kettő, majd a 2009-ben módosított illetéktörvény szerint a négy éven belüli értékesítés. **Ha az értékesítésre nem kerül sor a kitűzött határidőig, akkor a kedvezményes és az általános illeték különbözetének kétszeresét, vagyis a szerzés kori forgalmi érték 16%-át kell illetékkülönbözetként megfizetnünk.** Két kisebb ingatlan esetében a határidő 2011. szeptember 28-án lejárt, ezek után összesen 18.160.000 forint illetéket megfizettünk. A többi ingatlan értékesítésére 2012. január 3-án illetve január 18-án lejáró határidő után pedig további, összesen 297 millió forint összegű illeték megfizetése válik esedékessé.

A SZOVA Zrt. jövője szempontjából döntő jelentősége van annak, hogy ezt az összeget ki kell-e fizetnünk, vagy sem. A ~297 millió forint közelítőleg megfelel a kötvény egy éves törlesztő részletének. Ha nem kellene kifizetnünk az illetéket, akkor egy év haladékat nyernénk a kötvénnyel kapcsolatos problémakör kezelésére, megoldására. **Ha ki kell fizetnünk az illetékbírságot, akkor viszont várhatóan 2012. második felében, de legkésőbb 2013-ban likviditási problémákkal kell szembenéznünk.**

Már 2009-ben látható volt, hogy az előírt határidőre nem tudjuk eladni az ingatlanokat. Az illetékfizetés elkerülése érdekében akkor azt a javaslatot tettük, hogy az önkormányzat vásárolja meg az ingatlanokat, a kötvénnyel azonos futamidejű részletfizetésre.

A Közgyűlés ezt a javaslatot közgyűlési határozatokban – 337/2009. (V.28.) és 338/2009. (V.28.) – el is fogadta. Ezt követően került sor az illetéktörvény, és benne az értékesítési határidő módosítására. Mivel így az értékesítési kényszerhelyzet átmenetileg megszűnt, kértük az önkormányzattól a határozatok végrehajtásának felfüggesztését, vagyis azt, hogy akkor ne kerüljön sor az adásvételre.

Külső befektetőt azonban az elmúlt két évben sem sikerült találnunk az ingatlanok megvásárlására, így az illetékbírság megfizetése ismét napirendre került. Ezért 2011. évi üzleti tervünkben kértük a felfüggesztett 2009. évi önkormányzati rendeletek végrehajtását. A Közgyűlés üzleti tervünk elfogadásával egyidejűleg úgy határozott, hogy az adásvételről külön előterjesztést kell készítenünk. Az előterjesztést 2011. áprilisában elkészítettük, az igazgatóság és a felügyelőbizottság megtárgyalta és jóváhagyta azt, de közgyűlési tárgyalására mégsem került sor. Az önkormányzat formálisan nem utasította el javaslatunkat, de végrehajtásáról sem döntött.

Időközben felvetődött annak lehetősége is, hogy az ingatlanokat ne közvetlenül az önkormányzatnak, hanem egy általa létrehozott projektársaságnak értékezzük. 347/2011 (IX.29.) Kgy. sz. határozatában a Közgyűlés kérte a polgármestert és társaságunk vezérigazgatóját ennek a lehetőségnek a részletes megvizsgálására, és a vizsgálat eredményének a novemberi Közgyűlés elé terjesztésére. A vizsgálat azonban azt az eredményt hozta, hogy mind jogi, mind pénzügyi szempontból az önkormányzat számára történő értékesítés lenne a jobb megoldás.

Ilyen előzmények után – a városvezetés és az önkormányzat tisztségviselőivel folytatott egyeztetés alapján – azt a javaslatot tesszük, hogy a buszpályaudvar építése és az ipari park bővítése céljára megvásárolt ingatlanokat SzMJV Önkormányzata vásárolja meg a SZOVA Zrt-től.

A konstrukció lényegi elemei az alábbiak lennének:

- **Az adásvételi szerződés megkötésére 2012. január 2-án kerülne sor, ami a SZOVA számára az utolsó lehetséges dátum az illetékfizetés elkerülésére.**
- **A vételár meghatározására az önkormányzat által megrendelt és elvégzett értékbecslés alapján kerülhet sor.**
- **A vételár kiegyenlítésére részletfizetési lehetőséget biztosítunk az önkormányzatnak. Az első részlet az adásvételi szerződés megkötését követő 100 napon belül lenne esedékes. Ezt követően a vételár fennmaradó részét 5 év türelmi idő után félévente egyenlő részletekben, 16 év alatt törlesztene a vevő.**
- **A vételár ki nem egyenlített részére az önkormányzat a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot fizet.**

A buszpályaudvar építéséhez vásárolt három ingatlan közül kettő után ugyan már megfizetésre került az illetékbírság, a későbbi hasznosítási lehetőségeket szem előtt tartva azonban indokoltnak tartjuk, hogy ezek is értékesítésre kerüljenek az önkormányzatnak.

Az értékbecslésre azért van szükség, mert az önkormányzat vagyonrendelete előírja, hogy az önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlan értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. Az értékbecslés a jelenlegi SZOVA nyilvántartási értéktől jelentősen eltérő értéket is megállapíthat az ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanok jelenlegi nyilvántartási ára és az adásvételi szerződésben meghatározott vételára közötti különbség a SZOVA eredménykimutatásában, üzemi eredményében fog megjelenni: ha a vételár magasabb a jelenlegi nyilvántartási értéknél, az nyereséget, ha alacsonyabb, akkor veszteséget eredményez.

Az önkormányzattal folytatott egyeztetések egyik lényegi kérdése volt a tervezett tranzakció megítélése ÁFA szempontjából. A buszpályaudvar építéséhez vásárolt ingatlanok a földhivatali nyilvántartásban telephelyként vannak nyilvántartva. Ez alapján ezek az ingatlanok a fordított adózás körébe tartozik, így az ÁFA befizetésére a vevő – tehát az önkormányzat – kötelezett, de ezzel egyidőben vissza is igényelheti az ÁFA összegét, tehát tényleges fizetési kötelezettség nem keletkezik.

A Sárdi ér utcai ipari területek értékesítéséhez kapcsolódó ÁFA viszont az általános szabályok szerint fizetendő illetve igényelhető vissza. Ez azt jelenti, hogy a SZOVÁ-nak az értékbecslés alapján megállapított vételár után 2012. február 20-án be kell fizetnie az ÁFÁ-t. Az önkormányzat ugyanezt az összeget visszaigényelheti az adóhivataltól. Az adóhivatal a visszautalást – amennyiben a visszaigénylést jogosnak találja – 45 napon belül teljesíti, tehát az önkormányzat várhatóan 2012. április elején jut hozzá ehhez az összeghez.

Normál esetben a vevő megfizeti az ÁFÁ-t is tartalmazó vételárat, az eladó pedig ebből fizeti be az ÁFÁ-t. Javaslatunk szerint azonban a vételár kiegyenlítésére csak évek múlva kerülne sor, így a SZOVÁ-nak saját forrásból kell megelőlegeznie a több százmillió forintos ÁFA összegét. Mivel a befizetendő ÁFA összege várhatóan meghaladja az adásvétel által elkerülhető illeték összegét, az ingatlan adásvételnek likviditásunk szempontjából csak akkor van értelme, ha az önkormányzat legalább az általunk megelőlegezett ÁFA összegét átutalja társaságunknak. Ez lenne a vételár törlesztésének első részlete.

Kamat felszámítására azért van szükség, hogy megfeleljünk a társasági és osztalékadóról szóló törvény transzferárakra vonatkozó kitételének. Ennek lényege az, hogy amennyiben azonos tulajdonosi körbe tartozó vállalkozások egymás között eltérő árat alkalmaznak attól, mint amit független felekkel szemben alkalmaznának, akkor a különbözettel társasági adóalapjukat módosítaniuk kell. Tehát, ha nem számítunk fel kamatot, akkor a számított kamat összegével meg kell növelni társasági adó alapunkat.

A SZOVA Zrt. ingatlan és ingó vagyontárgyainak értékesítésére vonatkozó belső szabályzata szerint az értékesítést hirdetés útján nyilvánosságra kell hozni. Amennyiben a Közgyűlés úgy dönt, hogy támogatja az önkormányzatnak történő értékesítést, akkor az értékesítési folyamat felgyorsítása érdekében a SZOVA Zrt-nek indokolt lenne felmentést kapnia a tulajdonos önkormányzat Közgyűlésétől ez alól a szabály alól. Hasonlóan, felmentést kellene kapnunk a versenyeztetési szabályzat alkalmazása alól is. Ez ugyanis pályázati vagy licitálást ír elő, amelynek előkészítése és lebonyolítása kb. egy hónapot venne igénybe, ami lehetetlenné tenné a január 2-i határidő betartását.

Ezek alapján kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy támogassa a társaságunk által buszpályaudvar építésére és ipari park bővítésére vásárolt ingatlanok SzMJV Önkormányzata számára történő értékesítését az előterjesztésünkben megfogalmazott feltételekkel!

Előterjesztésünket a SZOVA Zrt. Felügyelő Bizottsága és Igazgatósága 2011. november 17-i ülésükön tárgyalják.

Szombathely, 2011. november 11.

SZOVA Szombathelyi Vagyonghosszúsító és
Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welher K. u. 4.

Adószám: 15980335-2-18

OTP 11747065-20130181

Dr. Németh Gábor

vezérigazgató

Határozati javaslat

.../2011. (XI.24.) Kgy. sz. határozat

A Közgyűlés megtárgyalta a SZOVA ZRt. előterjesztését a buszpályaudvar építésére és ipari park bővítésére vásárolt ingatlanok SzMJV önkormányzatának történő értékesítésére vonatkozóan. Az előterjesztés alapján a Közgyűlés úgy döntött, hogy SzMJV Önkormányzata vásárolja meg a SZOVA Zrt-től az alábbi ingatlanokat:

1. Vasút utca 15. 7029/5-6 hrsz.
 Vasút utca 13. 7027 hrsz.
 Nádasdy utca 30. 7017/1 hrsz.
2. Sárdi ér utca 12606/1-8 hrsz.; 12607/1-7 hrsz. és 12607/9 hrsz.

A Közgyűlés a fenti ingatlanok adásvételének feltételeit az alábbiakban határozza meg:

- az Önkormányzat készítessen értékbecslést az ingatlanokra vonatkozóan;
- az ingatlanok vételára az értékbecslés alapján kerüljön meghatározásra;
- az adásvételi szerződések megkötésének időpontja 2012. január 2. legyen;
- a vételár első részletének megfizetése az adásvételi szerződés megkötését követő 100 napon belül legyen esedékes, összege egyezzen meg a SZOVA által az adásvétel kapcsán befizetett ÁFA összegével;
- a vételár fennmaradó részét az Önkormányzat öt év türelmi időt követően 16 éven keresztül, féléves részletekben fizesse meg; a részletfizetések pontos ütemezését az adásvételi szerződések tartalmazzák;
- a vételár még ki nem egyenlített részére az Önkormányzat fizessen a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő összegű kamatot, a kamatfizetés pontos ütemezését az adásvételi szerződések tartalmazzák.

A Közgyűlés felkéri a SZOVA vezérigazgatóját és az Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Közbeszerzési Irodáját, hogy a fenti feltételek alapján készítsék el az adásvételi szerződések tervezetét és jóváhagyásra terjesszék azokat a decemberi Közgyűlés elé.

A Közgyűlés az előterjesztésben szereplő ingatlanok adásvétele tekintetében a SZOVA Zrt-t felmenti a hirdetés útján történő nyilvánosságra hozatal kötelezettsége, valamint a versenyeztetési szabályzat alkalmazása alól.

