**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és**

**Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

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

2015. december xx-i ülésére

**Javaslat**

**Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Zrt. között létrejött üzemeltetési szerződés módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Társaságunk az elmúlt évek során számos alkalommal jelezte Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának – több esetben közgyűlési előterjesztés formájában vagy annak részeként –, hogy az önkormányzati ingatlanok kezelésének finanszírozása részben megoldatlan, mivel az ingatlanok hasznosításából befolyó bérleti díj bevételek nem nyújtanak teljes egészében fedezetet az ingatlanok üzemeltetési és kezelési költségeire. Emiatt a SZOVA Zrt. az ingatlanok kezelési díjához évek óta nem – illetve csak részben – jut hozzá, ami jelentős mértékben hozzájárul a cég pénzügyi helyzetének romlásához.

2014. évi pénzügyi beszámolónkban és 2015. évi üzleti tervünkben ismét felhívtuk tulajdonosunk figyelmét arra, hogy ez a helyzet nem tartható fent. Mivel a kérdés rendezésének egyik – formális – akadálya az önkormányzati ingatlanok kezelésére 2006-ban kötött üzemeltetési szerződés, a Közgyűlés 200/2015. (IV.16.) Kgy. határozatában felkérte a területért felelős alpolgármestert és a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját, hogy dolgozzanak ki javaslatot a szerződés pénzügyi részének módosítására.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2006. májusában kelt üzemeltetési szerződésben bízta meg a Szombathelyi Önkormányzati Házkezelési Kft-t az önkormányzati ingatlanok kezelésével. A SZOVA Zrt. a Házkezelési Kft. jogutódjaként lépett be a szerződésbe 2007. júliusában. A szerződés feltehetően a megkötésekor és a korábbi időszakban fennálló állapotot vette alapul. Ez pénzügyi szempontból azt jelentette, hogy a befolyó bérleti díjak fedezték az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket és a Házkezelési Kft. kezelési díját – vagyis a rendszer képes volt önmagát finanszírozni, az önkormányzatnak költségvetéséből nem kellett további forrásokat az ingatlankezelésre fordítania.

Mivel a befolyó bevételeket a Házkezelési Kft. kezelte, az ingatlankezelési díj kiegyenlítése a szerződés szerint ”… elszámolással, pénzmozgás nélkül…” történt. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogya Házkezelési Kft. az általa kezelt önkormányzati bankszámláról az ingatlankezelési díjat átvezette saját bankszámlájára.

Ez az egyensúly azonban már 2008-ban, tehát a SZOVA Zrt. működésének első teljes évében felborult, és egy év – 2010. – kivételével azóta sem állt helyre. A 2014. szeptemberi Közgyűlésre készített – de a Közgyűlés által nem tárgyalt – összefoglalónkban részletesen bemutattuk, hogy milyen problémák okozták a rendszer pénzügyi egyensúlyának megbomlását:

* Az ingatlanértékesítések miatt a nem lakáscélú ingatlanok bérleti díj bevétele jelentősen csökkent.
* 2010. évben jelentős lakbércsökkentés történt, ennek következtében a lakbérbevétel is jelentősen csökkent.
* A költségek az infláció hatására emelkedtek.
* Több olyan ingatlan kezelését bízta ránk az Önkormányzat, amelyek bevételt nem hoznak, fenntartásuk viszont jelentős költségekkel jár.
* Hozzájárul a pénzügyi problémákhoz a csökkenő tendenciájú, de még így is 200 millió forintot meghaladó összegű lakbértámogatás is.
* A bérlői hátralékok összegének növekedése is csökkenti a rendelkezésre álló forrásokat. Az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos kintlévőség összege jelenleg 325 millió forint. A 2008-2014. közötti 7 éves időszakot vizsgálva a kiszámlázott bérleti díj bevételeknek átlagosan 95%-a folyt be. Kiugró mértékben, 84 millió forinttal emelkedett a hátralék 2009-ben. Az utóbbi években a növekedés csökkenő mértékű, 2014-ben nem érte el az 5 millió forintot.A hátralék csökkentése növelné a felhasználható források összegét, azonban erre hatékony eszközeink nincsenek. A bérlők kilakoltatása szociális okokból nem lehetséges, felszólításokkal, ügyvédi és végrehajtói fenyegetetésekkel pedig csak korlátozott eredményt tudunk elérni.

A hiány miatt a lakások karbantartására, felújítására csak a minimálisan szükséges összegeket tudjuk fordítani, ezért a bérlemények műszaki állapota folyamatosan romlik. Az Önkormányzat időről időre biztosít ugyan többletforrást a lakások egy részének felújítására, ami fontos, de a finanszírozási problémákra nem jelent megoldást, hiszen a felújításra szánt összegből nem lehet üzemeltetési vagy kezelési díj számlákat kiegyenlíteni, és a felújítások ellenére a bérleti díj bevétel sem növekszik érzékelhető mértékben.

A halmozódó hiányt csak úgy tudjuk kezelni, hogy társaságunk az őt jogosan megillető ingatlankezelési díjat nem emeli le a befolyt bevételekből. A másik megoldási lehetőség az lenne, hogy a kezelési díjat kiegyenlítjük, ekkor viszont a külső vállalkozók számláinak kifizetésére nem maradna fedezet – véleményünk szerint ezt egy önkormányzati cég nem engedheti meg magának.

A 200/2015. (IV.16.) Kgy. sz. határozat alapján 2015. júniusában ismételten javaslatot tettünk az Önkormányzatnak a probléma megoldására. A javaslatunk benyújtását követően a területért felelős alpolgármester úrral és a Polgármesteri Hivatal illetékes tisztviselőivel folytatott egyeztetések során talán sikerült elmozdulni a holtpontról, és egy – véleményünk szerint – mindkét fél számára elfogadható megoldási javaslat körvonalazódott.

A SZOVA Zrt. éves beszámolójának mellékleteként minden évben elkészíti az általa kezelt önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak egyenlegét tükröző kimutatást. Ez a kimutatás a „Pénzmaradvány” soron tartalmazza az ingatlankezelés pénzügyi egyenlegét, eredményét. A 2014. év végén készült kimutatásban szereplő (–) 232,418 millió forint hiány az önkormányzati ingatlankezelés 2014. december 31-ig felhalmozott pénzügyi veszteségét mutatja.

Az egyeztetések alapján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja, hogy ezt az összeget legkésőbb 2015. december 31-ig a SZOVA Zrt. által kezelt lakásgazdálkodási számlára átutalja. Az átutalt összegből a kezelési díj számláink egy jelentős része kiegyenlíthető lenne, követeléseink csökkennének és jelentős összegű, szabadon felhasználható pénzeszközhöz jutnánk – likviditási helyzetünk tehát javulna.

Ezt követően Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja, hogy a tényleges bevételek és kiadások ismeretében minden év május 31-ig megtéríti a SZOVA Zrt. számára az önkormányzati ingatlanok kezelésével kapcsolatos előző évi bevételeinek és kiadásainak különbözetét, abban az esetben, ha az éves elszámolás szerint a bevételek nem nyújtanak fedezetet a – kezelési díjat is magukba foglaló – kiadásokra.

A veszteség utólagos megtérítésére vonatkozó kötelezettség az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződésbe is beépítésre kerül. A szerződés módosítására vonatkozó szövegszerű javaslatunkat előterjesztésünk 1. sz. melléklete tartalmazza.

Mivel valószínűsíthető, hogy az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó bevétel továbbra sem nyújt fedezetet a kiadásokra, ez a megoldás azt jelenti, hogy év közben továbbra is társaságunknak kell megelőlegeznie az ingatlankezelés folyamatos finanszírozásához szükséges források egy részét. Azonban a veszteség utólagos, szabályozott módon történő megtérítése lényegesen csökkenti pénzügyi kockázatunkat és a jelenleginél jóval kedvezőbb helyzetbe hozza a SZOVA Zrt-t.

Az üzemeltetési szerződés javasolt módosítása biztosítja ennek jogi kereteit és reményeink szerint garanciát jelent a hosszú ideje húzódó probléma megoldására.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy hagyja jóvá az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződés módosítására vonatkozó javaslatunkat, és hatalmazza fel Polgármester Urat a szerződésmódosítás aláírására!

Szombathely, 2015. november 24.

Dr. Németh Gábor

vezérigazgató

**Melléklet:**

I.sz. melléklet: javaslat az üzemeltetési szerződés III.2. pontjának módosítására

II. sz. melléklet: Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához 2014.

**Határozati javaslat**

**…/2015. (XII….) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Zrt. előterjesztését az önkormányzati ingatlankezelés finanszírozásának megoldására és az önkormányzati ingatlanok kezelésére kötött üzemeltetési szerződés módosítására vonatkozóan.

A Közgyűlés az előterjesztésben foglaltak alapján felhatalmazza a Polgármestert a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Zrt. között 2006-ban, az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződés módosításának aláírására, az előterjesztés I. számú mellékletének megfelelő tartalommal.

A szerződésmódosítás lényegi pontjai az alábbiak:

* Az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatban a SZOVA Zrt-nél 2014. december 31-ig felhalmozódott hiány összegét, 232.418.000 forintot Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2015. december 31-ig átutalja a SZOVA Zrt. 11747006-20211226 számú bankszámlájára. Az átutalt összeget a SZOVA Zrt. kezelési díj számláinak kiegyenlítésére használhatja fel.
* Az önkormányzati ingatlanok kezelésének hosszú távú finanszírozása érdekében az Önkormányzat a SZOVA Zrt. éves beszámolójának mellékletét képező kimutatás alapján minden év május 31-ig átutalja a SZOVA Zrt. bankszámlájára az önkormányzati ingatlanok előző évi bevételeinek és kiadásainak különbözetét – a kimutatás „Pénzmaradvány” során szereplő összeget – amennyiben a kiadások meghaladják a bevételeket.