

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
GAZDASÁGI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA**

JEGYZŐKÖNYV

A jegyzőkönyv száma: 9/2022. (VIII. 15.)

Készült: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2022. augusztus 15-én 14 óra 00 percre összehívott és 14 óra 11 perckor megkezdett ülésén a Polgármesteri Hivatal Zechmeister II. termében.

Meghívottak:

Borsi Róbert	a bizottság elnöke
Hajszán Gyula	a bizottság alelnöke
Fodor Roland	a bizottság alelnöke
Hajtó Péter	a bizottság tagja
Balla Jenő	a bizottság tagja
Diligens Tibor	a bizottság tagja
Dr. Kun András	a bizottság tagja
Táncsics Renátó	a bizottság tagja
Morvay László	a bizottság tagja
Ecker Gyula	a bizottság tagja
Weller Ramóna	a bizottság tagja

Jelen vannak:

Borsi Róbert	a bizottság elnöke

Fodor Roland	a bizottság alelnöke
Hajtó Péter	a bizottság tagja

Diligens Tibor	a bizottság tagja
Dr. Kun András	a bizottság tagja

Ecker Gyula	a bizottság tagja

Távolmaradását előzetesen jelezte:

Hajszán Gyula , a bizottság alelnöke
Balla Jenő, a bizottság tagja
Táncsics Renátó, a bizottság tagja
Morvay László, a bizottság tagja
Weller Ramóna, a bizottság tagjai

További meghívottak:

Dr. Dézsi Csaba András polgármester
Dr. Pergel Elza alpolgármester
Szeles Szabolcs alpolgármester
Radnóti Ákos alpolgármester
Nagyné dr. László Edit jegyző
Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző
Virág-Adorján Andrea
Kulturális ügyekért felelős polgármesteri biztos
Endrődi Péter Városmarketing ügyekért felelős
polgármesteri biztos

Jelen vannak:

Körmendi Edit könyvvizsgáló

Körmendi Edit könyvvizsgáló

Önkormányzati képviselők

Pollreisz Balázs önk. képviselő

Vagyongazdálkodási Főosztály részéről:

Dr. Boros Eszter főosztályvezető

Dr. Boros Eszter főosztályvezető

Vagyongazdálkodási Osztály részéről:
Dr. Szollinger Katalin osztályvezető

Dr. Szollinger Katalin osztályvezető

2. napirendi ponthoz
a GYŐR PROJEKT Kft. részéről:
Nagy Gergely László ügyvezető

Nagy Gergely László ügyvezető

2. napirendi ponthoz
a GYŐR PROJEKT Kft. részéről:
Dr. Cséby Gabriella gazdasági vezető

Dr. Cséby Gabriella gazdasági vezető

2. napirendi ponthoz a GYŐR-SZOL Zrt.
részéről:
Prédl Antal vezérigazgató

Dr. Cséby Gabriella gazdasági vezető

3. napirendi ponthoz a Xantus János Állatkert
Közhasznú Nonprofit Kft. részéről:
Dr. Andréka György ügyvezető

Dr. Andréka György ügyvezető

Jelen vannak továbbá:

Dr. Gutay Zoltán, a GYŐR-SZOL Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Kalmárné dr. Hollósi Erika, a Győr Moson-Sopron Megyei Kereskedelmi és Iparkamara titkára
Horváth Kis Orsolya, a bizottság titkára
a sajtó munkatársa

Jegyző és aljegyző távollétében törvényességi feladatokat ellátó személy:

Dr. Vörös Viktória,
a Vagyongazdálkodási Főosztály jogásza

Dr. Vörös Viktória,
a Vagyongazdálkodási Főosztály jogásza

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Köszönti a jelenlévőket. Kéri, hogy a bizottság tagjai a létszám megállapítása érdekében gombnyomással jelezzék jelenlétüket. Megállapítja, hogy az ülésen 6 fő bizottsági tag - a megválasztott bizottsági tagok több mint fele - jelent meg, tehát a testület határozatképes. Az ülést megnyitja.

Elmondja, hogy az ülés tervezett napirendjét a kiküldött meghívó tartalmazza. A meghívóban előzetesen 4 napirendi pont került kiküldésre, melynek tartalmában és sorrendjében módosítást nem javasol.

Kéri, hogy akinek a napirendi pontokkal kapcsolatban észrevétele vagy javaslata van, jelezze!

Miután a napirenddel kapcsolatban észrevétel, javaslat nem érkezett, szavazásra bocsátja a napirendet. Megállapítja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 6 fő - 6 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal a napirendet elfogadta.

54/2022. (VIII. 15.) GATUBI HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az alábbiak szerint fogadja el a 2022. augusztus 15-i ülésének napirendjét:

1. Javaslát az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

Előterjesztő: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

2. Javaslát pénzügyi tárgyú döntések meghozatalára

Előterjesztő: Dr. Dézsi Csaba András polgármester

3. Javaslát a győri 3192/2 hrsz.-ú ingatlan működtetésbe adására

Előterjesztő: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

4. Javaslát elővásárlási jogról történő lemondásra

(a győri 4883/2 hrsz., és a győri 12222/2 hrsz.)

Előterjesztő: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

1. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT
AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYSÉGEK BÉRELETÉRŐL SZÓLÓ
RENDELET MEGALKOTÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Tájékoztatja a bizottságot, hogy a Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság az előterjesztést véleményezte és módosító indítványt tett az előterjesztő részére, mely a következő: az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet 11. § (9) pontjaként szeretné szerepeltetni „a bérlő köteles a tulajdonosi körében történt bármely változást az Önkormányzat részére a változást követő 5 napon belül bejelenteni” szöveget, az eredeti (9) pont számozása pedig eggyel nőne. A módosító indítványról külön szavaz majd a bizottság. A szakosztálytól az új rendelet összefoglalását kéri.

Dr. Boros Eszter, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetője: Felkéri a rendelet megalkotásában nagy szerepet játszó kolléganőjét, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetőjét, dr. Szollinger Katalint, hogy legyen segítségére.

Az új rendelet megalkotásával kapcsolatban elmondja, hogy a jelenleg hatályos rendelet 2003. évben született. Azóta a jogi és a piaci környezet is jelentős változáson ment keresztül az elmúlt csaknem 20 évben, ami miatt az újraszabályozásra szükség volt. A rendelet tervezet megfelel a jelenleg hatályos magasabb szintű jogszabályoknak. Az új rendelet átláthatóbb szerkezetű, egyszerűbb, egyértelműbb a szövegezése, illetve a jogalkalmazást, jogértelmezést is elősegíti.

A legfontosabb változásokkal kapcsolatban elmondja, hogy a jelenleg hatályos rendeletben nem szerepelt például a felújításra meghirdetett helyiség bérleti licit eljárása. Ez egy olyan konstrukció lesz, ahol a felújítási munkálatok költsége alapján - amit a bérbeadó állapít meg - 5 évnél hosszabb, maximum 15 évre terjedő bérleti szerződést lehet kötni. A felújítási ideje alatt használati díjat kell fizetnie a nyertes licitálónak, ami azt jelenti, hogy 1 éve lesz arra, hogy a GYŐR-SZOL Zrt. által előírt felújítást elvégezze. A bérleti szerződéseket ezentúl

maximum 5 évre lehet kötni, amelyek legfeljebb 3 alkalommal - alkalmanként 5 évvel - hosszabbíthatóak. Az előbérleti jog is újdonság a rendeletben. A jól funkcionáló, korrekt üzleti partnerséget mutató vállalkozókkal a bérbeadó és a tulajdonos érdeke is, hogy hosszútávú legyen a bérleti szerződés. Az előbérleti jog ezért is került bele a rendelettervezetbe. Ez azt jelenti, hogy a bérleti szerződés lejártá után ki kell írni a licitet a helyiség bérleti jogára, de a legmagasabb összeggel licitáló nyertes helyébe az előbérleti jogosult léphet. Így garantálhatóak a piaci árak, viszont a korábbi bérlő az előbérleti joga alapján tudja folytatni a megkezdett működését. A rendelettervezet az előbérleti jogot az albérlő számára is lehetővé teszi. Ez szintén azért fontos, mert sokszor előforduló eset, hogy a bérlő visszaadja a helyiség bérleti jogát, de ezekben az esetekben az albérlő semmivel nincs védve. Az előzőekben elmondottak szerint, ugyanazokkal a feltételekkel az albérlő is előbérleti joggal rendelkezik. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény lehetővé teszi az albérletet, ezért természetesen az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendeletben is benne marad. A lényege, hogy az eddig megfizetett kétszeres bérleti díj helyett, albérletbe adásnál a bérleti díj négyszeresét kell megfizetni a bérbeadó részére. Ennek az oka, hogy a tulajdonos szeretné, ha az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakáscélú helyiségeket az ott ténylegesen tevékenységet folytató bérlők vegyék bérbe. Még egy jelentős változásként említi, hogy a helyiségek albérletbe adásakor azoknak csak egy részét lehet albérletbe adni. Ez azt is jelenti, hogy a bérlőnek is tevékenységet kell a helyiségben folytatnia. Amennyiben azonos érdekkörbe tartozó tulajdonosi kör bérel több nem lakáscélú helyiséget, ott több üzlethelyiségből csak egy esetben járul hozzá a tulajdonos a helyiség egy részének az albérletbe adásához. Fontos új elemként említi az óvadékot. Az új rendelet elfogadása után 3 havi bérleti díjat kell óvadékként letétbe helyezni a bérleti szerződés megkötésekor.

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Hozzászólásában elmondja, hogy a rendelettervezetet alaposan átgondoltnak tartja, ami a nyereszkedés kizárását szolgálja. Kérdése, hogy mi történik azokkal az albérlőkkel, akik jelenleg bérelnek helyiséget, és akiken most nyereszkedik a bérlő? A jövőben megóvják ettől az albérlőket, de a múltban és a már folyamatban lévő ügyekben tud-e bármit tenni az Önkormányzat?

Dr. Boros Eszter, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetője: Az albérleti díjat a négyszeresére emeli az új rendelet. A helyiséget nem lehet teljes egészében kiadni, csak részben. Az Önkormányzat, mint tulajdonos és a GYŐR-SZOL Zrt., mint bérbeadó nincs semmilyen jogviszonyban az albérlővel. Tehát a bérlő és az albérlő között magánjogi viszony van.

Dr. Szollinger Katalin, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetője: A szerződés első alkalommal történő módosításakor már az új jogszabály alapján módosítható a szerződés. Ha lejár a határozott idejű szerződés, akkor is a jogszabály alapján köthető meg az új bérleti szerződés. Illetve vannak más jogi lehetőségek is arra, hogy ezt a helyzetet kezelni tudják.

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Kérdezi, hogy a most élő szerződések, amelyekben a helyiség jelenleg albérletben van és ahol a bérlővel nem tud megegyezni, ott az albérlő előnyt élvez-e az új rendelet szerint?

Dr. Boros Eszter, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetője: Ha a bérlő azt mondja, hogy a jelenlegi feltételekkel nem szeretné tovább bérelni és visszaadja a helyiséget, mert lejárt a szerződése, akkor az albérlő élhet az előbérleti jogával.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdésként fogalmazódott meg benne, hogy a már érvényben lévő szerződésekre hogyan hat ki az új rendelet. Ezek szerint úgy, hogy a bérleti szerződésnek az első meghosszabbításakor tud rajta módosítani az Önkormányzat.

Kérdése még, hogy mi a liciten a helyiségek meghirdetési ára? Illetve, olyan eset előfordulhat-e, amikor van egy résztvevő a liciten aki szándékosan azért megy oda, hogy felverje az árakat. Az ilyen eseteket - hogy olyan szereplő, akinek az a célja, hogy felverje az árakat - ki lehet-e védeni?

Elmondja, megértette azt is, hogy a háromszor 5 év lejárta után is maradhat ugyanaz a bérlője a helyiségnek.

Az új rendelet 3. § (1) bekezdésében került meghatározásra, hogy melyik esetekben gyakorolja a tulajdonosi jogokat a polgármester, a Közgyűlés és tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság. Kérdése, hogy mi az, ami a bizottság hatáskörébe tartozik?

Dr. Szollinger Katalin, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetője: Ezen a téren nincs sok változás ahhoz képest, ahogy eddig is zajlott a folyamat. Két típusú bérleti licit eljárás van, az alap - ami eddig is volt - és a felújítással meghirdetett helyiségek bérleti licit eljárása. Különbség az, hogy a felújítással meghirdetett helyiségek bérleti díjára történő licit határozott időtartam nem 5 évnél kezdődik, hanem a bérbeadó által meghatározott, a felújítás költségeihez igazodó időtartam lesz. A bizottság a pályázati hirdetményről fog dönteni, amelyben szerepel majd a szerződés időtartama is.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Így már érthető, hogy a pályázati kiírásról dönt a bizottság.

Dr. Szollinger Katalin, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetője: Az alap bérleti időszakról fog a bizottság dönteni, a hosszabbítás viszont már polgármesteri hatáskör.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kéri, hogy az előzőekben feltett további kérdéseire is válaszoljanak.

Dr. Boros Eszter, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetője: A pályázati hirdetményben szereplő helyiségek liciten szereplő bérleti díjait a GYŐR-SZOL Zrt. határozza meg, értékbecslés alapján.

Dr. Gutay Zoltán, a GYŐR-SZOL Zrt. vagyonkezelési igazgatója: Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotásával nagyon fontos mérföldkövet tettek le, mivel a vagyonkezelés és a Vagyongazdálkodási Főosztály napi operatív kapcsolatba került. Ezt azt jelenti, hogy azokat a piaci tapasztalatokat, amelyeket a GYŐR-SZOL Zrt. szerzett azt a protokoll jellegű heti találkozókka a közvagyon még jobba tétele érdekében sikerült átadni, és ez az új rendeletben is tükröződik.

Elmondja, hogy akkor lehet a GYŐR-SZOL Zrt. objektív és független a helyiségek bérleti díjait tekintve, ha a javaslati árak megállapítására igazságügyi ingatlanszakértőket bevonva határozzák meg. Hangsúlyozza, hogy ezek a bérleti díjak részükről javasolt összegek, a tulajdonos pedig átgondolhatja, hogy ezekkel az árakkal indítja a licitet, vagy sem. Az, hogy tényleges piacai szereplővé váljanak, az egy jelentős feladat. Ebből kiindulva a tulajdonos Önkormányzat - a nagy számok törvénye alapján - mindig egy kicsit alatta tud maradni a piaci áraknak. Számításaik szerint ezek az árak - amelyek minden hónapban meghatározásra kerülnek - tükrözik a valóságot, ahogy ma működnek a nem önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok bérleti díjai. Szeretnének ehhez közelíteni, de a biztos licitálás reményében kicsit a piaci ár alatt határozzák meg a bérleti díjakat. Az eljárás lényege a prokollítás, hogy minden hónapban

megtörténik, ahogy adják vissza az ingatlanokat összeül egy bizottság a GYŐR-SZOL Zrt.-nél. A bizottság rajta kívül, az ingatlanhasznosítási csoportvezetőből, az ágazatvezetőből és két igazságügyi ingatlanszakértőből áll. Az ár kialakítása így készül.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: A javasolt piaci árak milyen viszonyban vannak a mostani bérleti díjakkal?

Dr. Gutay Zoltán, a GYŐR-SZOL Zrt. vagyonkezelési igazgatója: A mostani bérleti díjknál magasabbak ezek az árak. Az a tény, hogy a még érvényben lévő rendelet egy viszonylag régi jogszabály, régebbi életviszony rendszert szabályoz, viszonylag vagy éppen markánsabban piaci ár alatti árakkal, ezért is alapvető reformra szorult a régi rendelet. Ezért is mondta előzőleg, hogy mérföldkőhöz érkeztek.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdése, hogy az értékkövetés szerepel-e a szerződésben, illetve hogyan kerül meghatározásra az értékkövetés?

Dr. Gutay Zoltán, a GYŐR-SZOL Zrt. vagyonkezelési igazgatója: A jogszabály arra való, hogy alap életviszonyokat szabályozzon, a most tárgyalt rendelet nagyon alkalmas erre. A majdani bérlőkkel megkötendő bármilyen tartalmú szerződésben foglaltak nem lehetnek a rendeletben foglaltakkal ellentétesek, és az értékkövetésnek is szerepelnie kell benne. A rendelet nagyon fontos elemének tartja a bérleti szerződések időtartamáról szóló határozott időt, főleg a mostani gazdasági környezetben, ahol a holnap is bizonytalan.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdése, hogy akkor a határozott időn belül nincs évenkénti - az infláció mértékével megegyező - értékkövetés?

Dr. Boros Eszter, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetője: A szerződés tartalmazza az értékkövetést.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdése, hogy az értékkövetés mértéke mihez van kötve?

Dr. Boros Eszter, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetője: A szerződésben rögzítve van - a korábban kötött szerződésekben is - az éves inflációkövetés.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Szeretne választ kapni arra a kérdésre is, hogy miként lehet megoldani az árfelverők kiesését a rendszerből?

Dr. Gutay Zoltán, a GYŐR-SZOL Zrt. vagyonkezelési igazgatója: Véleménye szerint, ha a rendelet elfogadásra kerül, akkor számukra a főcsapás iránya meglesz. Ezek után következik az a kontrolling munka, ahonnan ezeket a felvetett problémákat definiálják és eldöntik a jogász csapatukkal, hogy milyen megoldást lehet rájuk találni. Tudni kell, hogy a bérleti szerződések magánjogi szerződésnek minősülnek. Nem lesz egyszerű a problémákat megoldani, de azon lesznek, hogy sikerüljön.

Dr. Szollinger Katalin, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetője: A bérleti licit biztosítéka fogja azt valamennyire garantálni, hogy ne lehessenek olyan visszaélések, amelyet Elnök úr is említett, hogy valaki azért vesz részt a liciten, hogy felferje az árat. Persze ez sem jelent 100%-os garanciát, de amennyiben a bérleti licit nyertese mégsem köti meg a bérleti szerződést, akkor a biztosíték összegét el fogja veszíteni.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Ezt csak részben látja megoldásnak, mert ha soha nem az árfelverő licitáló nyer, akkor nem veszíti el a már befizetett összeget. Tudja, hogy ezt nehéz kivédeni, ha előfordulna ilyen, akkor javasolja, hogy térjenek vissza és próbálják megtalálni a módját a szabályozásnak, amely kivédi azt, hogy valaki csak az ár felverése miatt vegyen részt a liciten.

Dr. Szollinger Katalin, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetője: A Vagyongazdálkodási Főosztályon folyik az elektronikus árverésre való felkészülés, illetve átállás. Az e-árverési rendszer még inkább kizárja a felvetett probléma lehetőségét. Az e-árverési rendszerben nem találkoznak egymással a licitálók, rosszindulatból nem lesz senkinek érdeke felverni az árat.

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Kérdése a lakásokhoz kapcsolódik.

Tisztázásra kerül, hogy kizárólag a nem lakáscélú helyiségek bérletéről szól a rendelettervezet.

Dr. Kun András, a bizottság tagja: Az előterjesztéssel kapcsolatban elmondja, hogy a rendelet próbál jogi kereteket adni, de látja, hogy a helyiségek esetében más, aki meghirdeti, más a tulajdonos és más, aki végrehajtja. A tulajdonos és a szerződést végrehajtó közötti alku, megállapodás és rendszeres protokoll nagyon lényeges kérdés, vannak dolgok, amelyeket túlszabályozás lenne leírni a rendeletben, de a napi megbeszélés során viszont tisztázandó. Ezért sem biztos, hogy egyetért azzal a módosító indítvánnyal, amit a Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság javasolt.

Nem fél Borsi Róbert elnök úr által felvetett licitáláson történő árfelveréstől, mert ha a licit jól kerül meghatározásra, akkor ez nem történhet meg. Ha a licit eljárás 3-4 hónapon keresztül tart, akkor úgy kell meghatározni a licit bánatpénzt, hogy tökéletesen fedezze a kiesett időt is, ami a bérleti díjat illeti. Elmondja, hogy vigyázni kell a bérleti díj automatikus emelésével is, mivel az nem automatikus. A bérleti szerződés magánjogi szerződés, amelyben a felek megállapodnak. Szerepelnie kell a bérleti szerződésben, hogy mi alapján állapodnak meg, de nem kell kötelezőnek lenni, az csak egy lehetőség. A rendelettervezet 17. §-a a beruházások ösztönzésével foglalkozik. Az (1) bekezdése azt mondja, meg tud állapodni, hogy értéknövelés történik, vagy nem történik, figyelembe veszi, vagy nem veszi és ha igen, akkor milyen mértékben veszi figyelembe. Ha a bérlő a licit megnyerése után eltelt egy év múlva jön rá, hogy a helyiségben folytatott tevékenysége nyereségesebb lehetne, ha valamilyen beruházást eszközölné a helyiségben, akkor engedélyt kér a tulajdonostól és a bérbeadótól a beruházáshoz. A tulajdonos és a bérbeadó azt mondja, hogy igaza van a bérlőnek, megcsinálhatja a beruházást. De hogy a bérlő meg is akarja csinálni a beruházást, ahhoz az (1) bekezdést kiegészítené azzal, hogy nem csak akkor kaphat előbérleti jogot a bérlő, amikor újra pályázik, hanem a szerződés módosítása közben is.

A 18. § több bekezdésében is szerepel, hogy mi történik, ha megszűnik a bérleti jogviszony és 90 napon belül kell kiüríteni a helyiséget. De nem rendelkezik a paragrafus arról, hogy a bérlőnek a megszűnt bérleti jogviszony és az üzlet visszaadása között használati díjat kell fizetnie.

Ha a bérbeadó és a tulajdonost képviselő hivatal folyamatosan tárgyal és megállapodik, akkor működőképes és rendezhető az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása ezen új rendelettel.

Véleménye szerint az új rendelet elfogadását követően érzékelhető problémákat jelezni fogják a bérlők és tudnak majd a rendeleten pontosítani, amennyiben az új helyzetek azt kívánják.

Dr. Szollinger Katalin, a Vagyonhasznosítási Osztály vezetője: A bérleti licit hirdetményben szerepelni fog, hogy a bérlőnek milyen inflációs hatással kell számolnia, illetve azt a tulajdonos/bérbeadó hogyan fogja érvényesíteni és mikor. Az ajánlattevőnek el kell fogadnia bérleti licitben szereplő feltételeket még az ajánlata benyújtása előtt.

Az előbérleti jog funkciója az, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követő első bérleti liciten lehessen az előbérleti jog jogosultjává a nyertes helyett a bérlemény. Szerződés módosításakor nincs funkciója az előbérleti jognak, mert nem kerül liciten történő kiírásra a helyiség.

A helyiség jogcím nélküli használata egy külön paragrafusban szerepel és vélhetően a dr. Kun András bizottsági tag által felvázolt eset is oda fog tartozni.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Szavazásra bocsátja a Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet módosítására vonatkozó indítványát, amely szerint a rendelet 11. § (9) bekezdése helyébe a következő szöveg lép: „(9) A bérlő köteles a tulajdonosi körében történt bármely változást az Önkormányzat részére a változást követő 5 napon belül bejelenteni”. A rendelet eredeti (9) bekezdésének számozása eggyel nő.

Megállapítja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 6 fő - 5 igen, 1 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

55/2022. (VIII. 15.) GATUBI HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága egyetért a Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet módosítására vonatkozó indítványával, amely szerint a rendelet 11. § (9) bekezdése helyébe a következő szöveg lép: „(9) A bérlő köteles a tulajdonosi körében történt bármely változást az Önkormányzat részére a változást követő 5 napon belül bejelenteni”. A rendelet eredeti (9) bekezdésének számozása eggyel nő.

Felelős: bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot az elfogadott módosítással együtt. Megállapítja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 6 fő - 6 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

56/2022. (VIII. 15.) GATUBI HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a „Javaslat az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására” című előterjesztést megtárgyalta és azt a Közgyűlés elé terjeszti az 55/2022. (VIII. 15.) GATUBI határozatában elfogadott módosítással együtt.

Felelős: bizottság elnöke

Határidő: azonnal

2. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT PÉNZÜGYI TÁRGYÚ DÖNTÉSEK MEGHOZATALÁRA (Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Kérdése, hogy a GYŐR-SZOL Zrt. esetében lehet-e látni fedezetet arra, hogy a hitelkeret emelkedés kigazdálkodható lesz és nem a jövő évi költségvetés terhére gondolják, illetve nem ennyivel nagyobb lesz a GYŐR-SZOL Zrt. igénye? Van esély arra, hogy nem úgy kapja a GYŐR-SZOL Zrt. ezt az engedményt, hogy sokkal nagyobb kötelezettség lesz a városnak, mint fenntartónak? Van-e terv arra, hogy lesz a hitel kigazdálkodva a GYŐR-SZOL Zrt. esetében?

Dr. Cséby Gabriella, a GYŐR-SZOL Zrt. gazdasági vezetője: Szeretné kiegészítésként elmondani, hogy a GYŐR-SZOL Zrt. jelenleg egy 1,5 milliárd összegű folyószámla hitelkerettel rendelkezik. Tavaly év október óta a gázszerveződésből adódóan folyamatosan likviditási problémákkal küzdött a GYŐR-SZOL Zrt. Egyrészt a költséghatékony gazdálkodással, másrészt a tulajdonos segítségével sikerült áthidalniuk. A nyár miatt kedvezőbb volt a helyzet. Jelenleg a szerződéssel kapcsolatban tájékoztatja a bizottságot, hogy július 19-én az Igazgatóság jóváhagyta az MVM CEEnergy Zrt. ajánlatát, a szerződéskötési folyamat még zajlik, a szerződés végleges változatát várják. Ennek értelmében tudnak majd csak pontosan számolni. A szerződésben egy képletes ár szerepel. A szakmai részletekbe nem szeretne belemenni. Annyit elmond, hogy árfixálásra kerül sor, aminek az időpontja augusztus 22-26. napja között lesz. A korábbi szerződésben előre fizettek, a mostani szerződésben a fizetési határidők úgy szerepelnek, hogy a tárgyhót követő hónap 25-e. Azt a kiegészítést kérte a GYŐR-SZOL Zrt., hogy szeretnék, ha a tárgyhót követő hó utolsó napja lenne. Ugyanis a likviditás szempontjából össze kell hozni a távhő támogatással. Amúgy is egybecsúszás van, mivel a novemberi távhő támogatást, csak januárban kapja meg a GYŐR-SZOL Zrt., Azért van szükség a folyószámla hitelkeret emelésére, hogy az átmeneti hiányt pótolják. Lehetőségről van szó, a hitelkeretet GYŐR-SZOL Zrt. vagy felhasználja, vagy nem, rendelkezésükre fog állni. A mostani előrejelzésekből úgy látszik, hogy november végén, december közepén - ha csak átmenetileg is, de - szükség lesz a keret felhasználására. Pontos számokat még nem tudnak, de az előrejelzésekből az látszik, hogy a hitelkeretre átmenetileg lesz szükség. Mivel hosszabb folyamatról van szó, nem szeretnék, hogy majd október, november hónapban legyen ebből probléma. A további terv a hitelkerettel kapcsolatban, hogy hosszútávú hitellé szeretné átalakítani a GYŐR-SZOL Zrt.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Hozzászólásában elmondja, érti, hogy a jelenlegi helyzetben mivel a forint értéke változik, adott esetben szüksége lehet az előterjesztésben szereplő gazdasági társaságoknak nagyobb likviditásra. Kérdése, hogy a december 29-ei dátum azért szerepel az előterjesztésben, hogy ne éven túli hitelkeret legyen?

Dr. Cséby Gabriella, a GYŐR-SZOL Zrt. gazdasági vezetője: Válaszában elmondja, hogy az OTP Bank Zrt. ajánlata szerint maga a folyószámla hitelkeret emelése éven belüli. A terveik szerint november hónapban beadják Kormány döntésre és éven túli lejáratú hitellé szeretnék az egész keretet átalakítani mind a két gazdasági társaság esetében.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Ha ez arról szól, hogy csúsznak pénzek és mivel később érkeznek meg a díjak, ezért időbeli eltolódás van, akkor érti. A GYŐR PROJEKT Kft.

esetében egyrészt a bizottság várja a módosított üzleti tervet, amire ígéretet kaptak. Másrészt reméli és szeretné tudni, hogy nem előre menekülésről van szó a GYŐR PROJEKT Kft. esetében, hanem megoldani szeretnék a helyzetet a hitelkeret emeléssel?

Nagy Gergely László, a GYŐR PROJEKT KFT. ügyvezetője: A GYŐR PROJEKT Kft. esetében rendkívül elszomorító az energiaárak drasztikus növekedése, amit leírtak számokkal, de még csak becsült értékekről van szó, nem tudja, hogy a piaci ár egyik napról a másikra milyen mértékben és hogyan fog változni. Jelenleg dolgoznak az üzleti terv módosításán, ami nem biztos, hogy pozitív irányba fog változni. Az előző üzleti tervhez képest jelentős bevétel növelésre tett szert a GYŐR PROJEKT Kft. Szeptember 1-jétől új díjak kerültek bevezetésre az uszodák és létesítmények tekintetében. A Széchenyi István Egyetemmel született egy megállapodás, mely szerint az Olimpiai Sportparkba költözik az egyetem Sporttudományi Tanszéke. Ez éves szinten 30-40 millió forintos bevételt jelent. A magas energiaárak miatt kilátástalan a helyzet, de folyamatosan dolgoznak a megoldáson. A működést folyamatosan optimalizálják, január óta is jelentős költségcsökkentő megoldásokat vezettek be, amit a továbbiakban is folytatnak. Azért van szükség a hitelkeret növelésére, ugyanúgy, mint a GYŐR-SZOL Zrt. esetében, mivel a GYŐR PROJEKT Kft. is szeretné a továbbiakban egy éven túli hosszútávú hitellel alakítani. A túlélés miatt van erre szüksége a GYŐR PROJEKT Kft.-nek.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdése, hogy ez a hitelkeret emelés meddig biztosítja a túlélést a GYŐR PROJEKT Kft. részére?

Nagy Gergely László, a GYŐR PROJEKT KFT. ügyvezetője: Kb. november hónapig. A mai piaci árakkal tudnak kalkulálni. Jelenleg 110 millió forintba kerül 1 havi villanyszámla.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdése, hogy ez az összeg az összes létesítmény villanyszámlájának összege?

Nagy Gergely László, a GYŐR PROJEKT KFT. ügyvezetője: Válaszában elmondja, hogy minden létesítmény villanyszámlája összesen. Viszonyításképpen elmondja, hogy a tavalyi évben az egész éves rezsiköltség 190 millió forint volt.

Fodor Roland, a bizottság alelnöke: A GYŐR PROJEKT Kft. Felügyelő Bizottságának tagjaként már korábban is jelezte a tulajdonos felé, hogy a GYŐR PROJEKT Kft. bajban van. A kérdésre, hogy időt akar-e nyerni ezzel a hitelkeret emeléssel a társaság, egyértelmű igen a válasz. Ez pontosan arról szól, hogy a GYŐR PROJEKT Kft. időt nyerjen. El kell döntenie a tulajdonosnak, hogy szeretné-e, hogy a városában legyen egy Olimpiai Sportpark minőségű ingatlan, legyenek-e uszodák, amiket fenntart a város, mert ha szeretnék, hogy ezek a létesítmények továbbra is működjenek és a GYŐR PROJEKT Kft. ezeket továbbra is működtesse, akkor segítséget kell nyújtania a tulajdonosnak még az ősz folyamán. Mindig igazságtalannak érzi, amikor a bizottsági ülésen úgy kérdezik a GYŐR PROJEKT Kft. képviselőit jelenlévő személyeket az anyagi és a gazdasági helyzetéről, mintha egy profitorientált gazdasági társaság lenne, amitől elvárható, hogy mindig eredményesen zárja az évet. A tevékenységéből adódik, hogy nem tud profitorientált cég lenni a tulajdonos segítsége nélkül. A döntést minél hamarabb meg kell hozni. Az uszoda és az Olimpiai Sportpark bezárása nem merülhet fel megoldásként.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Elmondja, hogy Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a Gazdasági és Tulajdonosi

Bizottság és ő a kérdéseket jó szándékból, a helyzetek pontos tisztázása érdekében teszi fel. Nagyon fontosnak tartja, hogy a bizottság tagjai pontos képet kapjanak.

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Egyetért Fodor Roland bizottsági alelnök által elmondottakkal. Elmondja, hogy 2022. január 18-án Herceg Sándor Ottóval, a GYŐR PROJEKT Kft. volt ügyvezetőjével és dr. Cséby Gabriellával együtt jelezték ezt a problémát és a negatív jövőképet. Felmentve a felelősség alól Nagy Gergely László ügyvezető urat, borzasztó nehéz helyzetben van a GYŐR PROJEKT Kft., és valóban fontos lenne erről beszélni, mert előfordulhat, amit már januárban jeleztek, hogy a GYŐR PROJEKT Kft. az év vége felé fizetéseképtelenné válik, ami kihat az egész működésre, azaz csődbe mehet. Kérdése, hogy csődbe mehet a GYŐR PROJEKT Kft.?

Nagy Gergely László, a GYŐR PROJEKT KFT. ügyvezetője: Válaszában elmondja, hogy igen, a GYŐR PROJEKT Kft. csődbe mehet.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Javasolja, hogy a megoldás keresése legyen a cél, ne pedig a pánikkeltés. Szeretné, ha a mostani működés tekintetében jelentkező kockázatokról és a megoldandó feladatokról, problémákról lenne elsősorban szó.

Dr. Kun András, a bizottság tagja: A kérdése, hogy a hitelkeret növelése milyen többletköltségeket jelent? A rendelkezésre állási költség mennyivel növekszik, és mi az, amit biztosan ki kell fizetni, ha igénybe veszik a gazdasági társaságok a hitelkeretet. Kérdése még, hogy mikorra lesz az az időpont, amikor valóságos előterjesztésekről lehet beszélni, amely már az önkormányzati tulajdonú cégek sorsáról szól és nem a hitelkeretekről? Mit lehet tenni az ügyben, mivel látható, hogy a hulladékgazdálkodástól ismert csúsztatott elszámolás nem működik. A napirendi pont a hitelkeret emelése, amire azt fogja mondani, hogy rendben, mivel más megoldása nincs. De véleménye szerint is tárgyalni kell azokat a kérdéseket, amelyek a napirend kapcsán felmerültek a gazdasági társaságokkal kapcsolatban.

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Szeretné kiegészíteni az előző hozzászólását, hogy amiről szó van teljesen külső körülmény és nem a menedzsment munkájáról szól. Szükséges lépés és támogatni kell a hitelkeret emelését. Csak a helyzet nehézségére hívta fel a figyelmet és szerette volna hangsúlyozni, hogy a külső behatásokat nem tudják befolyásolni és a piaci hatások lehetnek ilyen következményűek.

Nagy Gergely László, a GYŐR PROJEKT KFT. ügyvezetője: Hozzászólásában elmondja, hogy minden gazdasági társaság csődbe mehet. Nyilván a GYŐR PROJEKT Kft. nagyon nehéz helyzetben van. Fodor Roland képviselő úr is elmondta, hogy nem lehet elodázni a külső beavatkozás lehetőségét, mivel fenntartási kötelezettségeik vannak az említett létesítményekre. A gyerekek sportolási lehetőségein túl, 90 ember megélhetéséről is szó van, akik a GYŐR PROJEKT Kft. alkalmazásában állnak. Próbálják a megoldást megtalálni. A hitelkeret növelés a megoldás egy része, mivel a módosított üzleti tervből ki fog derülni, hogy hány száz millió forint plusz bevételre tesz szert a GYŐR PROJEKT Kft. A tavalyi energiaárakkal jó eredményt tudnánk produkálni, de a 13-14-szeres energiaárat nem tudják akár dupla bevétellel sem kompenzálni.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: A pénzügyi rendezés sem oldja meg a kialakult helyzetet, mivel rendszer szinten kell rendezni az energiaárak növekedéséből származó többletköltségeket.

Diligens Tibor, a bizottság tagja: Hozzászólásában elmondja, hogy a tulajdonos számára megoldás lehet a korszerűsítés, modernizálás, amellyel elébe tud menni az energiaárak növekedésével járó többletköltségek visszaszorításának.

Dr. Cséby Gabriella, a GYŐR-SZOL Zrt. gazdasági vezetője: A GYŐR-SZOL Zrt. esetében a bank ugyanazt az ajánlatot tartja fent, ami a most rendelkezésre álló másfél milliárdos folyószámla keretében van. 1 havi bubor és évi 1,25% kamat, illetve van egy rendelkezésre tartási jutalék 0,1%. A rendelkezésre bocsátási díj pedig 50 ezer forint. Nyilván ha használják, kamatokat kell fizetni. Biztosan szükség lesz rá átmenetileg, mivel a távhő támogatásnál 2 hónapos csúszás van a fizetésben. A téli időszakban 2-3 milliárdos összegekről van szó.

Nagy Gergely László, a GYŐR PROJEKT KFT. ügyvezetője: Egyetért azzal, hogy a korszerűsítésnek, modernizálásnak most van itt az ideje. A Győri Vízisport Egyesület társasági adó keretén belül megkezdődött mindkét uszoda - közel 300 millió forintos - energetikai beruházása. Az összeg jelenleg rendelkezésre áll. Két 50 KW-os napelem rendszer és fűtéskorszerűsítés valósul meg, ami jelenleg tervezési stádiumban van. Nem oldja meg a problémát, csak mérsékli az óriási összegű számlákat. Egyetért azzal, hogy a megújuló energiaforrásokra kell a jövőben pályázni és számítani, hiszen ilyen energiaáraknál rövid időn belül megtérül a befektetés.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Miután a napirendi ponthoz további kérdés és hozzászólás nem hangzott el, szavazásra bocsátja az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésére irányuló határozati javaslatot. Megállapítja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 6 fő - 6 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot fogadta el:

57/2022. (VIII. 15.) GATUBI HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a „Javaslat pénzügyi tárgyú döntések meghozatalára” című előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, és javasolja az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztését.

3. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT

A GYŐRI 3192/2 HRSZ.-Ú INGATLAN MŰKÖDTETÉSBE ADÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Kérdése, hogy miért van az állatkertnek az előterjesztésben szereplő ingatlanra szüksége?

Dr. Andréka György, a Xantus János Állatkert Kft. ügyvezetője: Válaszában elmondja, hogy a város tulajdonában van egy hagyományosan állattartásra használt és speciálisan állattartásra kialakított terület. A városnak egyetlen cége van, ami állattartással foglalkozik.

Ennek a gazdasági társaságnak a vezetője annak idején Némethy Tamás bácsinál ebben a lovardában tanult meg lovagolni utána Magyar Vilmosnál ebben a lovardában öttusázott. Személyes szálak fűzik a lovardához. Jelenleg a terület parlagon áll, az állatkertben megvan a szakember gárda, a lelkesedés, a tudás. A terület közvetlen közelében Marcalvárosban, Adyvárosban rengeteg ember él. Itt az ideje, hogy a területet visszakapják az ott élő emberek. A kialakított fedeles lovardában a meglévő használható 15+6 boxban hobbi lovagoltatás történne. Elmondja még, hogy az Állatkertben tartják a város egyik legnépszerűbb napközi táborát. Több mint 700 gyereket táboroztattak az idei évben, jelentkező több lenne, de nem férnek el. A lovarda területe tökéletesen alkalmas arra, hogy még legalább 700 gyereket táboroztassanak, akár két hetes váltásban, 1 hét állatkert, 1 hét lovarda felosztásban. Véleménye szerint az Állatkertnek ez a profilja, ehhez ért, ezért ha a városnak nincs más ötlete a terület használatára, örül, hogy az Állatkert kapja működtetésbe.

Hajtó Péter, a bizottság tagja: Szintén örömet fejezi ki, hogy az előterjesztésben szereplő ingatlant az Állatkert kapja működtetésbe. Ezáltal a gyerekeknek még több mindent tudnak tanítani erről az egész világról, amit csak támogatni lehet. Ehhez az új projekthez is sok sikert kíván és támogatni fogja.

Dr. Andréka György, a Xantus János Állatkert Kft. ügyvezetője: Ennek a lovardának hihetetlen hagyománya van. Véleménye szerint megérdemli ez a terület, hogy amíg más gazdaságilag lényegesen kamatoztathatóbb módon nem kerül hasznosításra, addig visszaadják a gyerekeknek és a lakosságnak.

Dr. Kun András, a bizottság tagja: Ha jól érti Ügyvezető urat, akkor a lovardával kapcsolatos költségeket a bevételek nagy valószínűséggel fedezni fogják? Beleértve az eddig beszedett bérleti díjat is.

Dr. Andréka György, a Xantus János Állatkert Kft. ügyvezetője: Válaszában elmondja, hogy a Xantus János Állatkert Kft. plusz igényekkel nem fog a tulajdonoshoz fordulni, hacsak nem valami hatalmas - a tulajdonos által megálmodott - fejlesztésről lesz szó. Az, hogy a meglévő épületeket helyrehozzák és ismét használhatóvá tegyék, azt az Állatkert saját erőből fogja megoldani, a pénzügyi részét elő fogják hozni teremtési.

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Miután a napirendi ponthoz további kérdés és hozzászólás nem hangzott el, szavazásra bocsátja az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztését. Megállapítja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 6 fő - 6 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

58/2022. (VIII. 15.) GATUBI HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a „Javaslat a győri 3192/2 hrsz.-ú ingatlan működtetésbe adására” című előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, és azt a Közgyűlés elé terjeszti.

Felelős: bizottság elnöke
Határidő: azonnal

4. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRÓL TÖRTÉNŐ LEMONDÁSRA
(A GYŐRI 4883/2 HRSZ., ÉS A GYŐRI 12222/2 HRSZ.)
(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: Miután a napirendi ponthoz kérdés és hozzászólás nem hangzott el, szavazásra bocsátja az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztését. Megállapítja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság - melynek létszáma a szavazás során 6 fő - 6 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

59/2022. (VIII. 15.) GATUBI HATÁROZATA


Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a „Javaslat elővásárlási jogról történő lemondásra (a győri 4883/2 hrsz., és a győri 12222/2 hrsz.)” című előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, és azt a Közgyűlés elé terjeszti.

Felelős: bizottság elnöke

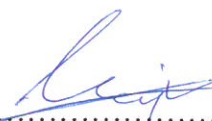
Határidő: azonnal

Borsi Róbert, a bizottság elnöke: További kérdés, észrevétel nem lévén megköszöni a jelenlévők munkáját. Ezt követően a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság ülését 15 óra 31 perckor bezárja.

K. m. f.



.....
Borsi Róbert
a bizottság elnöke



.....
Hajtó Péter
jegyzőkönyv-hitelesítő