



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. december 15-i ülésére

Tárgy: ZTE futball stadion (Zalaegerszeg 3013 hrsz) hasznosítása

Előterjesztő:

Gecse Péter alpolgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Fekete-Kállai Krisztián vagyongazdálkodási
szakreferens

Egyeztetve:

Főépítési Osztály
Humánigazgatási Osztály
Egerszegi Sport és Turizmus Kft.
Városi Sportlétesítmény Gondnokság Intézménye

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Közügyülésre meghívást kap

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közigazgatási Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van a Zalaegerszeg Október 6. tér 16. szám alatti 3013 hrsz-ú ZTE-stadion. /1. számú melléklet/ A Stadion az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonaiba tartozik, vagyongazdálkodója a Városi Sportlétesítmény Gondnokság Intézménye (továbbiakban: VSGI).

Az ingatlanon az alábbi, az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. (továbbiakban: EST Kft.) tulajdonában lévő felépítmények találhatók:

3013/A egyéb épület lelátó, 1616 m²,

3013/B egyéb épület lelátó, 2512 m²,

3013/C egyéb épület lelátó, 1616 m².

A tisztább tulajdonviszonyok megteremtése és a hasznosítás egyszerűsítése érdekében a közgyűlés 2016. március 3-i ülésén ZMJVK 36/2016. számú határozatával döntött, hogy az EST Kft. tulajdonában lévő stadion létesítmény tulajdonjogát térítésmentesen átveszi, azt követően térítés ellenében használatba adja.

A Stadion részét képező, az EST Kft. tulajdonában lévő ingatlanvagyon térítésmentes átvételére a fejlesztés során létrejövő vagyon használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedése után kerül sor, és ezzel egyidejűleg kerül sor a hasznosításra is.

A hasznosításra vonatkozóan alapvető szempont, amiről a közgyűlés ZMJVK 36/2016. számú határozatában döntött, hogy díj ellenében történjen, amely alapján az önkormányzatnak ÁFA köteles bevétele keletkezik, így jogosult lesz a beruházás során az előzetesen felszámított általános forgalmi adó levonására.

Jelen előterjesztés célja a 3013, 3013/A, 3013/B, 3013/C hrsz-ú ingatlanokon található létesítmények (továbbiakban: Stadion) egységes hasznosítása, bele nem értve a munkacsarnokot és az abban található irodák, öltözők helyiségeit.

A munkacsarnok nem tartozik szervesen a futball arénához, annak fejlesztése jelenlegi elképzelések alapján a kosárlabda klubon keresztül, TAO-s támogatásából valósulna meg, ezért indokolt annak külön kezelése.

A vagyonrendelet 2. § (3) bekezdése kimondja, hogy „hasznosítás az önkormányzati vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 11. § (10) és (16) – (17) bekezdései kimondják, hogy

„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(16) Törvényben, valamint helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar

feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a.) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b.) **jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy**
- c.) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek **járára történik.”**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 15. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a **sport és ifjúsági ügyek**.

Az Mötv. 108/B. §-a kimondja, hogy „az Nvt. 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

- a) az Nvt. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, továbbá
- b) ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.

A sportról szóló 2004. évi I. törvény meghatározza a helyi önkormányzatok sporttal kapcsolatos feladatait:

55. § (1) A települési önkormányzat - figyelemmel a sport hosszú távú fejlesztési koncepciójára -:

- a) meghatározza a helyi sportfejlesztési koncepciót, és gondoskodik annak megvalósításáról,
- b) az a) pontban foglalt célkitűzéseivel összhangban együttműködik a helyi sportszervezetekkel, sportszövetségekkel,
- c) **fenntartja és működteti a tulajdonát képező sportlétesítményeket,**
- d) megteremti az önkormányzati iskolai testnevelés és sporttevékenység gyakorlásának feltételeit.

A sportról szóló törvény fenti rendelkezését ismétli meg Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város sportjáról szóló 1/2002. (II. 01.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bek. c) pontja. A törvényben meghatározott feladat kötelező feladata az önkormányzatnak, így a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján megfelel a pályáztatás nélküli hasznosítás feltételeinek.

Az üzemeltetésbe adást, bérbe adást a támogatóval a Támogatási Szerződés 3.6 pontja alapján előzetesen írásban engedélyeztetni kell.

Az EST Kft. az önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, így átlátható szervezetnek minősül az Nvt. 3. §. (1) bekezdés 1a.) pontja alapján. A Kft. alapító okiratában rögzített feladatellátási kötelezettsége az egyéb sporttevékenység, valamint sportlétesítmények működtetése.

A Stadion – a csarnokot és a hozzá kapcsolódó létesítményeket kivéve – jelenleg is az EST Kft. működtetésében van a ZTE Aréna fejlesztési munkáinak használatba vételéig. Az EST

Kft. tehát birtokában van a Stadion üzemeltetéshez szükséges tárgyi és személyi feltételeknek, a feladat ellátásához megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkezik.

Fent leírtak alapján javaslom, hogy az újonnan létrejövő vagyontárgyak és annak működtetéséhez szükséges, jelen beruházás keretében kivitelezésre kerülő létesítmények versenyeztetési eljárás nélkül, bérleti szerződés keretében, bérleti díj ellenében kerüljenek hasznosításra az EST Kft. részére.

Az EST Kft. tulajdonát képező lelátók (3013/A, 3013/B, 3013/C hrsz) a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által támogatott stadion fejlesztésben létrejövő vagyonelemek jogerős használatba vétele után kerülnek az EST Kft-től térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába. Az átruházásról szóló megállapodás és a bérleti szerződés egy időben lépnek hatályba.

A Stadion bérbeadására egységesen az EST Kft. részére kerülne sor, ezáltal egy kézbe kerülne a Stadion területén zajló összes rendezvény koordinálása, így az EST Kft. megfelelő felhatalmazással és rugalmassággal tudná garantálni az NFM támogatásából megvalósult beruházás támogatási szerződésben foglalt feltételeknek megfelelő hasznosítását, illetve értékesíti tudná a Stadion szabad kapacitásait, melyből piaci bevételre tehet szert, részben ellentételezve az új létesítmények által generált üzemeltetési költségeket.

A bérleti díj megállapításánál általában a vagyontárgy hasznosításával elérhető szokásos piaci bevételből indulunk ki, jelen esetben azonban speciális „áruról” van szó, melynek bérleti díját összehasonlító adatok hiányában nehéz megállapítani. A bérleti díj meghatározására az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. számú törvény 255. §-a alapján kerülhet sor:

(1) Szokásos piaci ár az a teljes pénzösszeg, amelyet tisztességes versenyfeltételek mellett az adott termékértékesítéssel vagy szolgáltatásnyújtással összehasonlítható körülmények között a teljesítés helye szerinti államban és a teljesítés időpontjában a beszerzőnek vagy az igénybevevőnek fizetnie kellene egy tőle független értékesítőnek vagy nyújtónak.

(2) Összehasonlítható körülmények hiányában – az (1) bekezdéstől eltérően – a szokásos piaci ár:

a) termék értékesítése esetében nem lehet alacsonyabb a termék vagy az ahhoz hasonló termék beszerzési áránál, ilyen ár hiányában pedig a teljesítés időpontjában megállapított előállítási értékénél;

b) szolgáltatás nyújtása esetében nem lehet alacsonyabb annál a pénzben kifejezett összegnél, amely a nyújtónál a teljesítés érdekében kiadásként felmerül.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal megkeresésünkre írt válaszában Áfa-törvény 259. § 13. pontjára hivatkozva megállapítja, hogy „az Önkormányzat és a 100%-ban tulajdonában levő gazdasági társaság a fentiek alapján nem független félnek minősül.

...

a nem független felek közötti ügylet adóalapja főszabályként a szerződésben meghatározott ellenérték, kivéve, ha az aránytalanul alacsonyan vagy magasan került megállapításra, mert akkor az összehasonlító árak módszerével kell az adó alapjául szolgáló szokásos piaci árat meghatározni. Amennyiben az összehasonlító árak módszerét igazoltan nem tudja az adózó alkalmazni, akkor az adó alapja a termék beszerzési ára, ennek hiányában az előállítási értéke, szolgáltatás esetén pedig a szolgáltatásnyújtónál a teljesítés érdekében felmerült kiadás értéke.

A szokásos piaci ár meghatározásánál az Áfa-törvény lényegében az összehasonlító árak módszerét alkalmazza, így a szokásos piaci ár meghatározásánál lényeges az ügylet teljesítési helyének és időpontjának ismerete. Az ár megállapításánál, egyrészt a teljesítési helynek megfelelő piacon, a teljesítési időben kialakult árat kell vizsgálni. Teljesítési helyen nem a konkrét teljesítő székhelye, telephelye szerinti helyet, hanem a teljesítés helye szerinti államot kell érteni. A piaci ár rendszerint ingadozó, ezért a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult középárat lehet figyelembe venni. A piaci ár meghatározásának nem feltétele egyébként, hogy az ár nyilvános piacon alakuljon ki, csak a kereslet-kínálat létét kell vizsgálni. Azaz belföldön az Önkormányzat által bérbe adni kívánt létesítményhez hasonló stadionok bérbeadása esetén alkalmazott bérleti díjat lehet alapul venni a szokások piaci érték meghatározásához.”

Az adóhivatal levelében foglaltak alapján a korábbi számítást felülvizsgáltuk, és új alapokra helyeztük.

A Stadion hasznosítása során az átengedett vagyonnal kapcsolatban felmerülő minden üzemeltetési, közüzemi költséget az EST Kft. viseli, így az Önkormányzatnak a teljesítés érdekében kiadása nem merül fel.

Tájékoztottunk piaci összehasonlító adatok beszerzése érdekében. 2014-ben a debreceni Nagyerdei Stadion teljes körű üzemeltetési feladatainak ellátására közbeszerzési eljárás keretén belül került a partner kiválasztásra.

A 2014/57. számú Közbeszerzési Értesítőben jelent meg tájékoztatás az eljárás eredményéről.

A dokumentumból megismerhetjük a hasznosításra kerülő vagyont, a konstrukció főbb pontjait és ellenértékét.

A debreceni stadion UEFA 4. kategóriájú fedett stadion 28.665 m² szintenkénti összes nettó területtel, 20.340 fő befogadó képességgel.

A nyertes ajánlattevő nettó 200.000.000,- Ft-os (évi 10.000.000,- Ft) díjat fizet a tulajdonos felé 20 év alatt, viseli a létesítmény költségeit, és szedi hasznait, továbbá az első évben 200.000.000,- Ft értékben kivitelezési munkákat végez, illetve a futamidő során 150.000.000,- Ft értékben hajt végre karbantartást.

A zalaegerszegi Stadion 3.150 m² összes szintenkénti nettó alapterülettel rendelkező fedett stadion, 11.300 fő befogadó képességgel, az EST Kft-nek a teljes körű hasznosításon túl egyéb feladatot nem adnánk.

A két létesítmény és a konstrukciók lényeges különbségeket mutatnak, így a fenti hasznosítási ellenértéket csak tájékoztató adatként tudjuk figyelembe venni.

Az EST Kft-vel történt egyeztetések alapján a Stadion hasznosíthatóságára figyelemmel bérleti díjat havi nettó 1.000.000,- Ft összegben javasolunk megállapítani.

A bérleti szerződéssel kapcsolatban felmerülő lényeges elemek:

- az önkormányzat és a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium között létrejött támogatási szerződés 9.4 pontjában foglalt feltétel alapján: „a Stadion nem állhat egyetlen hivatásos sportoló vagy hivatásos csapat kizárólagos használatában. A létesítményt az éves időbeli kapacitás legalább 20 %-ában más hivatásos vagy amatőr sportolóknak vagy csapatnak kell használnia”, ennek teljesülését garantálni kell.

- a bérlet részére a közgyűlésnek engedélyeznie kell az albérletbe adást, hogy az EST Kft-nek a bérleti díjat lehetősége legyen kigazdálkodni.

- a bérlet köteles viselni a közüzemi költségeket, és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségeket.

A közüzemi költségek kontrollálhatósága érdekében

a) a pálya esetében a

- a fűthető pályatest gáz energia fogyasztását almérővel

- a locsolóberendezés víz fogyasztását főmérővel

- a pálya világítás energia fogyasztását főmérővel

b) az Ostoros csarnok víz-, gáz-, és villamos energia fogyasztását almérővel,

c) a déli lelátó alatti fejépület víz-, gáz-, villamos energia fogyasztását lehetőség szerint főmérőkkel,

d) a fejépületben található étterem víz-, villamos energia fogyasztását főmérőkkel, gázfogyasztását almérővel mérhetővé kell tenni.

Az önkormányzat és a ZTE Zrt. szándékában áll a ZTE Zrt. által TAO-s támogatásból épített pályatest és az öltözők tulajdonjogi helyzetének rendezése. A TAO-s támogatásból létrejövő vagyontárgyak hasznosítását szabályozó jogszabályi háttér a keletkező vagyonelemek tulajdonjogára, elidegenítésére nem tér ki, azt nem tiltja. A tulajdonjogi helyzet rendezése céljából felvettük a kapcsolatot a TAO-s fejlesztéseket ellenőrző szervezet képviselőjével, az Emberi Erőforrások Minisztérium Támogatási és Kontrolling Főosztályával, azonban hivatalos állásfoglalás jelen előterjesztés kiküldéséig nem érkezett.

Az állásfoglalás ismeretében a tulajdonjog helyzetének rendezését a közgyűlésnek majd tárgyalnia kell.

Az illetékes bizottságok az előterjesztést rendkívüli ülésen tárgyalják.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a versenyeztetési eljárás nélküli vagyonhasznosításhoz és a ZTE Stadion Egerszegi Sport és Turizmus Kft. részére történő bérbe adásához szükséges határozatot meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszeg 3013, 3013/A, 3013/B 3013/C hrsz-ú, (természetben a Zalaegerszeg, Október 6. tér 16. szám alatti ZTE-stadion) ingatlanát az azon a Nemzeti Stadionfejlesztési Program keretében létrejött vagyonelemekkel együtt, pályázati eljárás lefolytatása nélkül, határozatlan időre bérbe adja az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. (8900 Zalaegerszeg, Stadion u. 3.) részére havi 1.000.000,- Ft + ÁFA bérleti díjért az alábbi feltételekkel:

- a szerződés induló időpontja a déli lelátó alatti A, B, C jelű épületek jogerős használatbavételének napja,
- a bérlő köteles viselni a közüzemi költségeket, és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségeket.
- Az Ostoros csarnok a hozzá kapcsolódó irodákkal és öltözőkkel továbbra is a VSGI intézményi vagyongazdálkodásában marad.
- A közgyűlés az Egerszegi Sport és Turizmus Kft. részére engedélyezi a Zalaegerszeg 3013 hrsz-ú ingatlan és felépítményei albérletbe adását.
- A létesítményt az éves időbeli kapacitás legalább 20%-ában más hivatásos vagy amatőr sportolóknak vagy csapatnak kell használnia, ennek teljesülését az EST Kft-nek biztosítania kell.

Felek a bérleti díj összegét szükség szerint, de legkésőbb öt éven belül felülvizsgálják.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a Nemzeti Stadionfejlesztési Program keretében létrejött vagyonelemek bérbeadásához szükséges támogatói hozzájárulást szerezze be, ennek birtokában felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: a támogatói hozzájárulás kérelmezése: 2016. december 31.
a bérleti szerződés megkötésére: az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzését és a támogatói hozzájárulás kézhezvételétől számított 10 munkanap
bérleti díj felülvizsgálatára 2021. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. december 8.


Gecse Péter
alpolgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH Zalaegerszegi Járási Hivatala
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:3008547024/2016

2016.08.17

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Belterület 3013 helyrajzi szám

Szálljegy: 41301/2016 2016.06.23

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8900
ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

származási adatok	terület	kat. táj.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. szám	ter. kat. jár. ha m2 k. fill

Kivett sporttelep, épületek és beépített terület

0 3.0472 0.00

2. bejegyző határozat: 33377/2005.03.10

Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 3013/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 33377/2005.03.10

Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 3013/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

4. bejegyző határozat: 33377/2005.03.10

Terheli a ZALAEGERSZEG Belterület 3013/C HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30698/1992.01.21

jogcíme: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33377/2005.03.10

Önálló szöveges bejegyzés

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33377/2005.03.10

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 3 Ha 0550 m²-re változott -telekalakítás- jogcímén.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hit

2016.08.17

Szektor : 5

ZALAEGERSZEG

Belterület 3013 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRESZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40507/2012.07.30

Vezetékjog

57 m²-re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37597/3/2013.05.17

Vezetékjog

202 m²-re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31346/2014/2013.12.05

Vezetékjog

42 m²-re (20 kV-os Földkábel és biztonsági övezete).

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36596/2014.04.02

Vezetékjog

73 m²-re;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 37561/3/2015.07.27

Vezetékjog és biztonsági övezet
4 m²-re (0,4 kV-os Földkábel) és 11 m²-re (22 kV-os Földkábel).

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hit

Nem hiteles tulajdoni lap

ap

ip

