



Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzat

POLGÁRMESTERE

☒:1041 Budapest, István út. 14. ☎:231-3131 Fax:231-3133

e-mail: wintermantel.zsolt@ujpest.hu

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat az ÉPIT Zrt. részvényeinek megvásárlására

Tisztelt Képviselő-testület !

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaságot („ÉPIT Zrt.”) 1996. évben alapította Budapest Főváros Önkormányzata, Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata és a két (Fővárosi és Újpesti) vagyonkezelő társaság abból a célból, hogy célszervezetként az újpesti térség fejlesztéséért felelős társaság legyen. A terület hasznosításából származó bevételek az ÉPIT Zrt. költségvetésébe épülnek be. Az ÉPIT Zrt. alapítási tőkéje és a visszaforgatható hasznosítási bevételek, mint források biztosítása szükséges volt a fejlesztések végrehajtásához.

Az ÉPIT Zrt. alaptőkéje 60.000.000,- Ft. A Társaság alapításkori állapot szerint tulajdonosi szerkezete a következő volt:

Részvényesek	Részvények névértéke	Részesedés mértéke
<i>Budapest Főváros Önkormányzata</i>	<i>20.000.000 Ft</i>	<i>33,33%</i>
Budapest Főváros IV. ker. Önkormányzata	20.000.000 Ft	33,33%
<i>Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.</i>	<i>10.000.000 Ft</i>	<i>16,67%</i>
Újpesti Vagyonkezelő Zrt.	10.000.000 Ft	16,67%

A Társaság kiemelt feladata az Észak-pesti (Újpest, Káposztásmegyer) ingatlan- és térségfejlesztési program megvalósítása során az alapítók által átadott 2,41 Mrd Ft értékű ingatlan vagyon fejlesztése, hasznosítása, Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonosi jogainak gyakorlásával összefüggő és felmerülő ingatlan- és térség- (város- és település-) fejlesztési feladatok

ellátása, a feladatok ellátásához rendelt ingatlanfejlesztési vagyonsomag és vagyoni érték ingatlan- és térségfejlesztési célú vagyonkezelése a két önkormányzattal kötött szerződés alapján. Az ÉPÍT Zrt. működését jelenleg a Fővárosi Önkormányzattal kötött 2015 december 31. napjáig meghosszabbított hatályú Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés szabályozza.

A létrehozott Társaság feladata e területek értékesítése; az értékesítési bevételek terület-előkészítési és fejlesztési célok megvalósítását szolgáló visszaforgatása, továbbá külső, területfejlesztésben érdekelt befektetők bevonása, valamint a program befejezését követően a vagyonnal és növekményével történő elszámolás. Az elmúlt 14 év alatt a vagyonkezelésbe adott területen közel ~2,7 Mrd forint értékű műszaki infrastruktúra kiépítése valósult meg a Társaság közreműködésével. Ezek a beruházások növelték a káposztásmegyeri fejlesztési terület értékét és minőségét, s lehetővé tették több vállalkozás számára, hogy újabb beruházásokkal gazdagítsa e területet. A területen felépült mintegy 1200 lakás, az Észak-pesti Ipari Parkban működő 25 vállalkozás ~6 Mrd Ft értékű beruházással, kb. 800 új munkahelyet teremtett. 2008. decemberében megnyílt az Aquaworld, amely a kapcsolódó szállodai kapacitással együtt megközelítőleg 17 milliárd forintos beruházást jelentett. Ezen a területen valósult meg Újpest Önkormányzatának bérlakás-építési programja, valamint az Astra-Zeneca jégcsarnok.

A Társaság tevékenysége időközben kibővült. A Fővárosi Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az ÉPÍT Zrt. egyes bevételeit az Újpesti Szakrendelő felújítására is fel lehet használni. A Társaság ingatlanfejlesztési tapasztalatait kihasználva az Újpesti Önkormányzat megbízta az ÉPÍT Zrt. -t az Újpest Városkapu térsége rehabilitációs feladatainak előkészítésével. A Főváros és az ÉPÍT Zrt. közötti hasonló tárgyú szerződés előkészítése is folyamatban van, a Fővárosi Közgyűlés ezen szerződés megkötésére felhatalmazta a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-t.

Időközben a Fővárosi Önkormányzat a BFVK Zrt.-ből kivonta az ÉPÍT Zrt. részvényeit. Így a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező részvények névértéke 30 millió forint. A részvényekre az Újpesti Önkormányzat már 2010-ben vételi ajánlatot tett. Ajánlatának alátámasztására az Újpesti Önkormányzat is végeztetett vagyonértékelést a Callidus Kft.-vel, mely a 0 Ft – 30 millió Ft közötti összegben határozta meg a részvények értékét, arra tekintettel, hogy a Társaság nem valós piaci szereplő, feladatait a két önkormányzat megbízása alapján látja el, a pénzeszközeit pedig felhasználási kööttség terheli.

Mivel az ÉPIT Zrt. Újpest Önkormányzatától egyre több, kizárólag kerületi feladat ellátáshoz kapcsolódó feladatot kap, így a Fővárosi Önkormányzat is indokoltnak tartotta az ÉPÍT Zrt. részvényesi struktúrájának felülvizsgálatát. E tárgyban a Főváros vezetőivel több alkalommal is egyeztetünk, illetve a két Hivatal között szakmai egyeztetésekre is sor került.

A megállapodás fontos eleme, hogy a két önkormányzat közötti keretszerződés a részvények átruházását követően is változatlan tartalommal fennmarad. Ennek megfelelően az ÉPÍT Zrt. 2015. december 31.-ig változatlan feltételekkel és változatlan felhatalmazással folytatni tudja az ingatlan értékesítési- és fejlesztési tevékenységét a Fővárosi tulajdonú ingatlanrészek tekintetében is, természetesen a bevételek felhasználási kööttségének fennmaradása mellett.

A Fővárosi Önkormányzat ugyanakkor kéri, hogy az ÉPÍT Zrt. a kezelésében lévő fővárosi vagyontestek tekintetében továbbra is tegyen eleget időszakos adatszolgáltatási kötelezettségének, illetve Újpest Önkormányzata tulajdonosi jogkörében eljárva tartózkodjon olyan intézkedésektől, amely a keretszerződés végrehajtását, céljainak elérését veszélyeztetné.

A Fővárosi Önkormányzat és Újpest Önkormányzata előzetes egyeztető tárgyalásain megállapodás született arról is, hogy

- az ÉPIT Zrt. jogosítványai, döntési kompetenciái és az ingatlan-értékesítésből származó bevételek felhasználási kööttsége változatlan marad, így változatlan marad a jelenlegi keretszerződés hatálya és a keretszerződés szerinti működési és döntési modell,
- a társaság a keretszerződés alapján tovább folytatja az ingatlanok értékesítését és a befolyó összegekből a fejlesztéseket, a keretszerződés szerinti jutalékait a Fővárossal szemben is elszámolja, de a Főváros ezt meghaladóan a társaság tevékenységét nem finanszírozza a jövőben,
- a Főváros költségvetésében az ÉPIT Zrt. mind kiadási mind bevételi soron azonos összeggel fog szerepelni, így tényleges költségvetési terhet nem jelent a működés a Fővárosnak az eddigieknek teljes mértékben megfelelően,
- a Főváros továbbra is részt vesz a társaság tevékenységének ellenőrzésében 1-1 igazgatósági és felügyelő bizottsági taggal. Tekintettel arra, hogy a Társaság kezelésében továbbra is maradnak fővárosi tulajdonú ingatlanrészek,
- kidolgozásra kerül az ÉPÍT Zrt. által létrehozott, döntően közmű jellegű vagyon két önkormányzat közötti megosztásának elveire vonatkozó megállapodás, amelyet kölcsönös egyeztetés után mind a két fél testülete megtárgyal és ezek alapján készül majd el a végleges vagyonmegosztási megállapodás. Ez azonban független a részvény-átruházástól.

A Fővárosi Közgyűlés a 2012. június 20.-ai ülésén úgy döntött, hogy a birtokában lévő 30 millió forint névértékű ÉPÍT Zrt. részvényeket a fővárosi vagyonrendelet szerinti kedvezményes értékesítési eljárási rend keretében, a névérték 80 %-án, azaz 24 millió forintért értékesíti Újpest Önkormányzata részére.

Tekintettel arra, hogy egy egyszemélyes gazdasági társaság egyszerűbben és hatékonyabban működtethető, így javaslom, hogy az Önkormányzat az ÚV Zrt. tulajdonát képező ÉPÍT Zrt. részvényeket is vásárolja meg hasonló módon, a névérték 80 %-án, ezáltal megszerezve a Társaság valamennyi részvényét.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 22/2006. (XI.15.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése értelmében „Az Önkormányzat a Képviselő-testület tulajdonosi döntése vagy jogszabály alapján alapíthat és szüntethet meg, illetve szerezhetsz érdekeltséget gazdasági társaságban, nonprofit gazdasági társaságban. Az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság, nonprofit gazdasági társaság létesítő okiratának elfogadása, módosítása és az ilyen társaság részére kizárólagos jog biztosítása tárgyában a Képviselő-testület jogosult dönteni.” Ennek megfelelően a részvények megvásárlásáról szóló döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy járuljon hozzá az ÉPÍT Zrt. részvényeinek a fentieknek megfelelő megvásárlásához és fogadja el az alábbi határozati javaslatokat.

Újpest, 2012. június 21.

Wintermantel Zsolt

Határozati javaslat

1,

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata megvásárolja a Fővárosi Önkormányzattól az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. 30 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű, „A” sorozatú nyomdai úton előállított névre szóló törzsrészvényeit a névérték 80 %-ának megfelelő, azaz 24.000.000 forint vételár ellenében.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

2,

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata megvásárolja az ÚV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-től az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. 10 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű, „A” sorozatú nyomdai úton előállított névre szóló törzsrészcéneit a névérték 80 %-ának megfelelő, azaz 8.000.000 forint vételár ellenében.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

3,

A Képviselő-testület jóváhagyja és megkötö a Budapest Főváros Önkormányzata Eladó és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Vevő, valamint az ÚV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. Eladó és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Vevő között létrejövő, az előterjesztés mellékletében csatolt Részvény átruházási szerződéseket.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

4,

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a részvény átruházási szerződések aláírására, a szükséges intézkedések megtételére, a szükséges jognyilatkozatok kiadására, egyéb okiratok aláírására, valamint a részvényátruházás lebonyolítására.

Felelős: polgármester

Határidő: 60 nap

5,

A Képviselő-testület Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, mint az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényese jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a társaság igazgatóságából visszahívja

.....t ést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a döntés végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére és a szükséges jognyilatkozatok kiadására.

Felelős: polgármester

Határidő: 60 nap
