

A Réz-hegy Kft. szétválásának vázlatja

Tájékoztató Oláh Gyárfás úr, Alcsútdoboz Település Önkormányzatának Polgármestere, és dr. Sisa András jegyző úr részére

Tisztelt Polgármester úr!

Tisztelt Jegyző úr!

A szerdai megbeszélésünkön megállapodottak alapján az alábbiakban megküldjük a szétváláshoz kapcsolódó elképzelésünknek a vázlatát, beépítve ebbe a korábbiakban rögzített és változatlanul fennálló körülményeket, továbbá az újabb elemeket is.

A szétválás kérdésének előzményeként röviden szeretnénk rögzíteni néhány tény.

A szétválást az önkormányzat kezdeményezi, melynek elvi és gyakorlati indokaival a Quintas Kft. egyetért, azt a saját körülményeinek és érdekeinek figyelembe vételével támogatja.

Ezen a ponton szeretnénk a megfogalmazásban annyi pontosítást tenni, hogy a megbeszéléseink során körvonalazódott megoldás ahhoz áll közel, hogy az önkormányzat kiválik a Réz-hegy Kft.-ből. Ez a gazdasági társaságokról szóló jogszabályok szerint a jogi rendezést tekintve a „kiválás” fogalmkörét valószínűsíti, ezért inkább ezt a kifejezést használnánk a továbbiakban, azért mert ez tükrözi jobban a valóságot, és hogy ez válhasson a továbbiakban közkeletűvé. Amennyiben a „szétválás” szóhasználat kerül említésre, azt ugyanebben az értelemben kezeljük.

A kiválást alapvetően az alábbi körülmények indokolják:

- a gazdasági környezet immár tartósan nem teszi lehetővé, hogy a társaság normális, tisztességes hozamú, tervezhető gazdálkodást folytasson. Ennek objektív okait a következőkben látjuk:
 - ~ az ingatlanpiac beszakadása és tartós pangása, továbbá
 - ~ ebben az üzletágban előre nem látható idejű trendváltás, és ehhez kapcsolódóan az érdemi kereslet megjelenése,
 - ~ a társaság folyamatos likviditási gondjainak kezelése,
 - ~ a Hargitai László személyéhez kapcsolódó kölcsön folyamatos növekedése okozta teher, mely nehezíti ill. ellehetetleníti a társaságnak a fentiek miatti „alvó” állapotban tartását.
- ebből következően a társaság tulajdonosi körének a saját gazdálkodását is erősen befolyásolja a Réz-hegy Kft. gazdasági sikeressége,
- továbbá a kiválás kapcsán módot lehetne találni arra, hogy a társaság költségei a tulajdonosok között megosztásra, az általános költségei racionalizálásra kerüljenek és ezzel csökkenthetővé és tervezhetővé váljanak.

Az egyeztetések kapcsán világossá vált az, hogy, egyrészt melyek azok az elengedhetetlen feltételek amelyeknek teljesülnie kell, másrészt melyek azoknak a kérdéseknek a köre melyekben feltétlenül szükséges az előzetes megegyezés, hogy a kiválás megtörténhessen.

Ezen felül a teljes tulajdonosi körnek el kellett fogadni azt a körülményt is, hogy ez csak abban az esetben lesz elérhető, ha valamennyi, a társaságban érdekelt fél kész kompromisszumra és a meglévő vagy a jövőben keletkező követeléseinek egy részéről lemond, ill. a jövőre vonatkozó elvárásait a jelen helyzethez igazítja.

A megállapodás arra épülne, hogy milyen feltételeket kell az egyes feleknek teljesíteni a megállapodás kapcsán, illetve azt követően, továbbá hogy mi lenne az elszámolás alapja és annak számszaki vonzata.

Kiemelt, elengedhetetlen feltételek

A kiválás megállapodásának kiemelt és elengedhetetlen feltétele az OLAJTERV Zrt. és az EURÓPA Ingatlanalap jelzálogainak rendezése. Ezeknek az ügyeknek a hivatalos rendezését az önkormányzatnak van módjában kezdeményezni és lebonyolítani, ill. ezzel összefüggésben az összes költségét viselnie kell, mivel a jelzálog kötelezettség az önkormányzat érdekében keletkezett.

Ezekben az ügyekben megállapodás esetén a Quintas Kft. tagjai az önkormányzat által igényelt módon és mértékben, információik és ismereteik mértékében felajánlják együttműködésüket és segítségüket.

Tekintettel azonban arra, hogy a jelzálogjogok jogi rendezésének előre nem látható eredménnyel zárulhat, továbbá huzamosabb ideig tarthat, intézkedni kell arra vonatkozóan, hogy milyen elszámolás történjen az ügymenet végleges lezárásáig.

Erre vonatkozóan következők a javaslataink:

- az önkormányzat a megállapodásban vállalja mindkét jelzálog ügyben annak jogi rendezését, az eljárás megindításához kapcsolódó határidő megjelölésével.
- amennyiben a jogi rendezés végleges lezárása előtt az önkormányzatnak a jelzálogjogosulttal szemben végrehajtható tartalmú anyagi kötelezettsége keletkezik, és azt a Réz-hegy Kft-n keresztül érvényesítik, ebben az esetben az ebből adódó teljes összeget a Réz-hegy kft. részére az önkormányzat megfizetni tartozik a fizetési határidő lejárta előtt.
- az önkormányzat tudomásul veszi azt a körülményt, hogy a végleges rendezésig a jelzáloggal terhelt ingatlanok forgalomképtelenek ill. ennél kedvezőbb esetben is csak korlátozottan forgalomképesek. Ezekben az esetekben, amennyiben meghiúsul az értékesítés, vagy a területek közül bármely csökkentett áron kerül értékesítésre, ezen érték és a jelzálog nélküli valós forgalmi érték közötti különbséget az önkormányzatnak a Réz-hegy Kft. részére meg kell térítenie.

A kiválást a Quintas Kft. részéről akkor tudja támogatni, ha a korábban már többször tárgyalt, az ügyvezető felé fennmaradt tartozás rendezésére sor kerül és az átalakulás ill. a Réz-hegy kft. további minimális működési költségeihez az önkormányzat részben hozzájárul.

Szintén elengedhetetlen feltétel a továbbiak során is, a társaságnak jelentős kölcsönt nyújtó Hargitai Lászlóval való megegyezés, ezért javasoljuk Öt az egyeztetések megnyíltától Öt a tárgyalásokba bevonni.

Az elszámolás számszaki elve

Az elszámolás számszaki részének alapját a Réz-hegy Kft. könyveiben, mérlegbeszámolóban szereplő tételek és a már korábban az önkormányzat részére átadott kintlévőségekre vonatkozó adatok aktualizált tételei képezik fő tételekként.

Az elszámolás logikai váza arra épülne, hogy a Réz-hegy Kft. milyen kimutatható ráfordításokat teljesített a megalakulása óta az önkormányzat érdekében ill. viszont, az önkormányzat milyen tételekkel támogatta a társaság működését. Ezeket az adatokat az elszámolási táblázatban kiindulási adatokként kezelnék.

Ezt követően kerülnének részletezésre azok a tételek, amelyek a szétválást követően az önkormányzatra, a Réz-hegy Kft-re hárulnának.

Az elszámolás legfontosabb, kiinduló adatai (jelen pillanatban az idő rövidsége miatt még a könyveléssel nem aktualizált, kifejezetten tájékoztatásul szolgáló adatok)

A Réz-hegy Kft. könyveink adataiból adódóan a Réz-hegy Kft-nek az önkormányzat érdekében történt ráfordítása **187.048 eft. összegű.**

Ezzel szemben az önkormányzat részéről a társaság részére átadott terület apport értéke **139.000 eft**, és a nyilvántartott tartozás a társaság részéről **17.033 eft**, melynek együttes összege: **156.033 eft**. A különbözet **31.015 eft** összeg vár rendezésre.

Ez a következőképpen kerülne rendezésre. Elsőként az ügyvezető felé fennálló tartozás **3.300 eft** összeggel, ezt követően pedig a Réz-hegy Kft. további, minimális működésének ill. az átmenti időszaknak a biztosításához szükséges hozzájárulásnak összege, mely **3.000 eft** lenne.

A fennmaradó összeg részletfizetéssel kerülne rendezésre a korábbi levelünkben leírt rendszernek megfelelően, továbbá kölcsönösen beszámítható és elszámolandó tételül szolgálna a jövőben a Réz-hegy Kft-nek az önkormányzat felé keletkező adók és más kötelezettségei tekintetében.

Ezzel szemben a Réz-Hegy kft. átvállal a 2013. szeptember 30-i elszámolásban szereplő tételekből összesen **158.631 eft** összegű különféle címen nyilvántartott követelést. (A táblázatból adataiból kivonatosan: Gasparik Zoltán **81.700**, Hargitai László **65.094**, továbbá összevontan **11.837 eft**). Ezen követelések tekintetében a megállapodást követően a Réz-hegy Kft- nek kell egyezsége jutni a hitelezőkkel.

Szintén ezen kimutatásban szereplő és eddig nem említett tételekből tehát a továbbiakban a FEJÉRVÍZ Zrt. felé fennálló kötelezettség hárulna későbbiekben az önkormányzatra.

Egyeztetést igénylő kérdések

A megállapodás szempontjából szükségesnek tartjuk, de a súlya miatt a harmadik tételként szerepeltetjük azon, a kiválásból adódó ügyeket és ezeknek a pénzügyi vonzatait, melyről okvetetlenül szükséges megállapodnunk. Ezeknek a részletes megtárgyalása akkor válik

esedékessé, ha korábbi kérdésekben megállapodás születik, ezért a teljesség igénye nélkül itt most csak egy felsorolással élünk. A felsorolandók nagy része a megbeszéléseink során már említésre és a rendezendő tételek sorába került:

- a korábban az önkormányzat tulajdonába adott, Réz-hegy Kft. által megvalósított közműhálózatok összes vonzata,
- a FEJÉRVÍZ Zrt-vel kapcsolatos háromoldalú megállapodás,
- a Réz-Hegy Kft-hez köthető ügyek pl. átalakulás kérdése, saját tőke rendezés, jövőre esedékes de az idei évet terhelő adózási késedelemi díj stb.

Zárásként szeretnék tájékoztatást adni, hogy az ígéretemnek megfelelően a mai napon egyeztettem dr. Hargitai Lászlóval, röviden tájékoztattam a jelenlegi tárgyalásainkról, és kérdeztem ennek alapján a véleményét, együttműködési készségét. Válaszában azt fogalmazta meg, hogy az elmondottak alapján elvileg nincs ellenére ennek a megállapodásnak a létrehozása, természetesen annak a saját részére vonatkozó részleteinek ismeretében.

Ezért javaslom, hogyha a megállapodásunk előkészítése ebben a rendszerben folytatódik, akkor a továbbiakban a tárgyalások Hargitai urat érintő részénél Őt is hívjuk meg a gyorsabb