



TOKAJ VÁROS POLGÁRMESTERE

H-3910. Tokaj, Rákóczi út 54.

Tel: +36-47-352-752 Fax: +36-47-352-006

E L Ő T E R J E S Z T É S

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2017. október 25-én tartandó rendkívüli ülésére.

Tárgy: A Tokaj Kelep Zrt. részvéncsomag értékesítésére kiírt pályázat elbírálása /

Döntés a Tokaj Kelep Zrt jövőbeni sorsáról

Előterjesztő:


Posta György
polgármester

Készítette:


Dr. Németh Zsuzsanna
jogi referens

Látta:


Péterné Ferencz Zsuzsanna
jegyző

Tokaj, 2017. október 20.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 162/2017. (VIII. 24.) határozatával döntött a Tokaj Kelep Zrt. részvénycsomag értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás elfogadásáról, valamint megbízta a versenytárgyaláson való képviselettel Posta György polgármestert, mint a versenytárgyalás vezetőjét, Dr. Németh Zsuzsanna jogi referenst, Szegedi Tibort a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnökét, dr. Gulyás Gábor ügyvédet.

Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2017. szeptember 20. 13. óra volt. Ezen határidőig 1 db pályázat érkezett be, melyet fenti bizottság az ajánlattevő jelenlétében bontott fel.

Az ajánlattevői nyilatkozat, valamint a részvénycsomag adás-vételi szerződésének tervezete jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) c) pontja alapján az önkormányzati tulajdonban lévő pénzügyi eszközök, továbbá az önkormányzatot megillető társasági részesedések is a nemzeti vagyonba tartoznak. A fenti törvény 13. § (1) bekezdése szerint a törvényben vagy az önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2017. évi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja az értékhatárt 25 millió Ft egyedi bruttó forgalmi értékben határozta meg.

A képviselő-testület a 2017. szeptember 28. napján megtartott ülésen a 199/2017. (IX. 28.) határozatával a pályázat elbírálását 2017. október 4. napjára elhalasztotta.

A 2017. október 4. napján megtartott képviselő-testületi ülésen a vételár vonatkozásában aggályként merült fel, hogy a részvénycsomag értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás előtt nem készült el a Tokaj Kelep Zrt. /3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44, cgj. 05-10-000550 / piaci értékének meghatározására vonatkozó könyvvizsgálói szakvélemény. A felhívásban a vételár a Hotel Kelep épületére készült értékbecslés alapján került megállapításra, levonva belőle a Zrt-t terhelő fizetési kötelezettségeket (hitelállomány).

A testület a 208/2017. (X. 4.) határozatával úgy döntött, hogy a Tokaj Kelep Zrt. / piaci értékének meghatározására árajánlatot kér be 3 könyvvizsgálatra jogosult gazdasági társaságtól és felhatalmazza a polgármestert, hogy az ajánlattevők közül a legalacsonyabb ajánlati árat tevő gazdasági társasággal megkösse a megbízási szerződést. A képviselő-testület a 211/2017. (X. 4.) határozatával a részvénycsomag értékesítésére vonatkozó pályázat elbírálását a könyvvizsgálói értékbecslés elkészítésének időpontjáig elhalasztotta.

A zrt. piaci értékének meghatározására beérkezett árajánlatok közül a Dánfi és Társa Audit Kft. (3519Miskolc, Ungvári u. 3.) számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenységgel foglalkozó gazdasági társaság adta a legkedvezőbb ajánlatot (200.000.- Ft +ÁFA). A könyvvizsgálói cég a Tokaj Kelep Zrt piaci értékének meghatározására vonatkozó könyvvizsgálói szakvéleményét 2017. október 18. napján juttatta el önkormányzatunkhoz.

A Dánfi és Társa Audit Kft. a Tokaj Kelep Zrt. / piaci értékét a mellékelt könyvvizsgálói jelentés szerint a következők szerint határozta meg:

„Álláspontom szerint a Zrt. Tokaj Város Önkormányzatra jutó vagyoneértéke 4.1. (179.399 e Ft) és a 4.2. (80.164 e Ft) módszer által határolt intervallum középső harmada által meghatározott intervallum, amelynek alsó határa 113.242 e Ft, felső határa 146.321 e Ft, **kerekítve 110.000 e Ft és 150.000 e Ft közötti érték.**”

Az értékebecslés alapján a Tokaj Kelep Zrt.-ban lévő 4.547.000 Ft névértékű, 85,79 % mértékű szavazati jogot megtestesítő részvény-csomag 210.000.000.- Ft-ért történő értékesítése a piaci viszonyoknak megfelelő.

A joggyakorlat alapján az ingatlan értékesítések esetén az vételár meghatározásánál az alábbi szempontok kerülnek figyelembe vételre:

„A képviselő-testület a település egészéért vállalt felelősséggel működik. Számtalanszor előfordul, hogy az önkormányzatok értékesítenek ingatlanokat azért, és ez teljesen természetes, hogy az önkormányzat tulajdonát egyéb más költségektől, esetleges kártól megóvják, vagy más kiadásoktól mentesítse.

Egy adott pillanatban hátrányosnak tűnő döntés is jogszerű, ha a vagyonvédelem célját, vagy egyéb más fontos önkormányzati célt szolgál. Jogszerű az az önkormányzati döntés, amely esetleg áron alul értékesít ingatlanokat, de megszabadul más egyéb jelentős költségektől.”

A részvény-csomag értékesítés ármeghatározása vonatkozásában figyelembe kell venni azt is, hogy a 210.000.000.- Ft vételár mellett a vevő kifizeti a zrt. Gyöngyös Takaréktól felvett kb. 60 millió forintos hitelállományát, valamint azt a tényt is, hogy az értékesítés elmaradása esetén az önkormányzatot 135 millió forint saját tőke pótlási kötelezettség terhelné, a további működést biztosító folyamatos tagi kölcsönök nyújtásán felül.

Mindezen felül a 87.675.408.- Ft tagi kölcsönünk visszafizetésére is igényt tartunk, melyet a vevő a zrt. részvényesei között megkötésre kerülő jövőbeni megállapodások alapján (Heves Önkormányzat, Károly Róbert Főiskola) befolyó bármely összegből (pl.: vételár) fog közvetlenül megfizetni önkormányzatunk részére.

Tekintettel arra, hogy a tagi kölcsönök visszafizetési határideje 2017. december 31. napján lejár, indokolt a határidő 2018. december 31. napjára történő módosítása.

Ár összehasonlítás céljából mellékletként becsatolásra került a Millennium Hotel Tokaj értékesítésre vonatkozó hirdetés, mely alapján a hotelt 120 millió forintért kívánják értékesíteni.

Fentiekből eredően javasolom a képviselő-testületnek a HÉRA-DUÓ Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3534 Miskolc, Páfrány út 7.) részvény-csomag megvásárlására vonatkozó ajánlatának elfogadását, az alábbi határozati javaslat szerint:

A/1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2017. (X. 25.) határozata

Tárgy: Tokaj Kelep Zrt. részvénytőke értékesítése

A Képviselő-testület:

1. a HÉRA-DUÓ Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3534 Miskolc, Páfrány út 7.) ajánlatát a Tokaj Kelep Zrt.-ben /3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44, cgy. 05-10-000550 / lévő 4.547.000 Ft névértékű, 85,79 % mértékű szavazati jogot megtestesítő részvény-csomag megvásárlására **elfogadja**, a részvénytőket 210.000.000.- Ft azaz Kettőszázötvenmillió forint vételárért **értékesíti**.

2. a vételár megfizetését az alábbiak szerint **engedélyezi**:
- a. **10.500.000,-** Ft azaz Tízmillió-ötszázhetvenötezer forint korábban befizetett kaució összegét a vételárba beszámítja,
 - b. **49.500.000,-** Ft azaz Negyvenkilencmillió-ötszázezer forint előleget az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül átutalással,
 - c. **150.000.000,-** Ft azaz Egyszáz-ötvenmillió forint fennmaradó vételár-részlet 2017. december 28. napjáig átutalással **fizetendő meg!**
3. a teljes vételár megfizetéséig az Önkormányzat tulajdonjogát **fenntartja**,
4. a részvénycsomag értékesítésére vonatkozó szerződéstervezetet **jóváhagyja**, egyben **felhatalmazza** a polgármestert a végleges adás-vételi szerződés aláírására!

Felelős: Posta György polgármester

Határidő: azonnal illetve folyamatos.

A/2. HATÁROZATI JAVASLAT

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2017. (X. 25.) határozata

Tárgy: Tokaj Kelep Zrt. részére nyújtott tagi kölcsönök futamidejének meghosszabbítása

A Képviselő-testület

- 1) úgy dönt, hogy a Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére nyújtott tagi kölcsönök (2014. 10. 01., 2014. 10. 06., 2014. 11.04., 2015. 01. 22., 2015. 05. 28., 2015. 07. 09., 2015 08. 27, 2015. 09. 02, 2015.10.09, 2015. 10. 28., 2015. 12. 12., 2016.02.11., 2016.04.28., 2016. 11.23., 2017. 01. 23., 2017. 10. 04.) fizetési határidejét 2018. december 31. napjáig meghosszabbítja.
- 2) Felhatalmazza a polgármestert a módosított Kölcsönszerződés aláírására.

Felelős: Posta György polgármester

Határidő: azonnal illetve 208. december 31.

Tisztelt Képviselő-testület!

Abban az esetben, ha a fenti határozati javaslat minősített többséggel nem kerül a képviselő-testület által elfogadásra, a Tokaj Kelep Zrt, illetve a Hotel Kelep további működtetése vonatkozásában az alábbi alternatívák merülnek fel, illetve az alábbi kötelező döntéseket kell meghozni:

I./
Tokaj Kelep Zrt. tőkeemelése

A saját tőke rendezésére Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2016 (I.28.) határozatában már döntést hozott, hogy a törzstőke emelést ingatlan apporttal fogja végrehajtani, ezen döntés azonban nem került végrehajtásra.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:270. § [A közgyűlés kötelező összehívásának esetei]

(1) Az igazgatóság köteles nyolc napon belül – a felügyelőbizottság egyidejű értesítése mellett – a szükséges intézkedések megtétele céljából a közgyűlést összehívni vagy közgyűlés tartása nélkül történő határozathozatalt kezdeményezni, ha bármely tagjának tudomására jut, hogy

a) a részvénytársaság saját tőkéje veszteség következtében az alaptőke kétharmadára csökkent;

b) **a részvénytársaság saját tőkéje az alaptőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökkent;**

c) a részvénytársaságot fizetéseképtelenség fenyegeti vagy fizetéseit megszüntette; vagy

d) a részvénytársaság vagyona a tartozásait nem fedezi.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a részvényesek kötelesek a közgyűlésen vagy közgyűlés tartása nélkül olyan határozatot hozni, amely alkalmas az (1) bekezdésben **megjelölt okok megszüntetésére**; vagy dönteniük kell a társaság átalakulásáról, egyesüléséről vagy szétválásáról; **ezen hiányában a társaság megszüntetéséről**. A közgyűlés ezzel kapcsolatos határozatait **három hónapon belül végre kell hajtani**.

3:283. § [Igazgatóság jogait gyakorló vezérigazgató]

Zártkörűen működő részvénytársaság alapszabályának rendelkezése esetén az igazgatóság jogait vezető tisztségviselőként vezérigazgató gyakorolja.

Ptk. 3:133. § (2) Ha egymást követő két üzleti évben a társaság saját tőkéje nem éri el az adott társasági formára kötelezően előírt jegyzett tőkét, és a tagok a második év beszámolójának elfogadásától számított három hónapon belül a szükséges saját tőke biztosításáról nem gondoskodnak, e határidő lejártát követő hatvan napon belül a gazdasági társaság köteles elhatározni átalakulását. Átalakulás helyett a gazdasági társaság a jogutód nélküli megszűnést vagy az egyesülést is választhatja.

A képviselő-testület előtt ismeretes, hogy a Tokaj Kelep Zrt-nek a 2015. évi mérlegbeszámoló alapján -105.432 e Ft, míg 2016. évben -122.609 e Ft volt a saját tőkéje, amely 2017. július 31-én már -129.383 e Ft-ra változott.

Saját tőke alakulása 2012.évtől

Év	Összeg eFt
2012	2 307
2013	-35 757
2014	-75 784
2015	- 105 432
2016	- 122.609
2017. 07. 31.	- 129.383

A fenti adatokból látható, hogy a saját tőke összege már 2013. évtől negatív.

A Ptk. fent idézett jogszabályhelye alapján a részvényesek kötelezettsége a törvényes működés helyreállítása, amely történhet **tőkeemeléssel, a társaság átalakításával, valamint a társaság megszüntetésével.** Jelen esetben a társaság átalakítása, tehát részvénytársaságból korlátolt felelősségű társasággá történő alakítása nem oldja meg a problémát, hisz a rt-nél 5 millió forint a minimum alaptőke (a Zrt-nek 5,3 millió az alaptőkéje), a kft-nél 3 millió forint a minimum törzstőke. Így a 2 millió forint tőke különbség nem oldja meg a -129.383 e Ft tőkehiányt.

Tőkeemelés: történhet készpénz befizetésével, vagy nem pénzbeli hozzájárulással. Amennyiben a saját tőke rendezése a saját tőke megemelését igényli, lehetőség van a **kölcsönök saját tőkévé konvertálására**, akár a jegyzett tőkébe, akár pedig a tőketartalékba – a törzstőke egyidejű megemelésével. Ez a lehetőség a társasági iratok módosítását igényli. Tekintettel arra, hogy a jegyzett tőke, illetve a tőketartalék nem pénzbeli hozzájárulással kerül megemelésre, transzferár-nyilvántartás készítési kötelezettsége van a társaságnak.
Nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás (apport) rendelkezésre bocsátásával is meg lehet emelni az alaptőkét.

Kelep Hotel ingatlan az értékbecslés alapján az ingatlan apport a saját tőke rendezéséhez nem minősül elegendőnek, így szükség van a tagi kölcsön saját tőkévé konvertálására is.

Önkormányzatunk 2017. október 4. napjával 87.675.408.- Ft tagi kölcsönt nyújtott a Zrt részére a működés biztosítása érdekében. A Kelep Hotel ingatlan az értékbecslés alapján 351.000.000.- Ft értéket képvisel.

A -129.383 e Ft saját tőke + 5.300 e Ft saját tőke =134. 683 e Ft-al kell feltőkésíteni a zrt-t a törvényes működés biztosítása érdekében. A részvényhányadunk alapján **Tokaj városát 115.545 e Ft tőkeemelési kötelezettség terheli**, amely az alábbiak szerint teljeshető:

87.675.408.- Ft tagi kölcsön saját tőkévé konvertálására + 43.313.400 Ft értékű ingatlanrész apportálása. (Hotel Kelep értéke : 351.000.000.- Ft x 12,34 % tulajdonrész = 43.313.400 Ft)

Jelenlegi tulajdonviszonyok:

A Tokaj Kelep Zrt. részvényesei az alapszabály szerint a következő jogi személyek:

- Tokaj Város Önkormányzata (85,79%)
- Heves Város Önkormányzata (12,32%)
- Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (1,89%)

Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatósága által 2017. szeptember 26. napján hozott, a Tokaj Kelep Zrt. fizetési könnyítési kérelmét elutasító határozatának indokolása a Zrt. működésével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza:

„A saját tőke és a befektetett eszközök hányadosaként számított mutató értéke alapján megállapítható, hogy a vállalkozás forrásain belül minimális a saját forrás aránya, ezáltal az adózó idegen tőkétől való függősége meglehetősen erős. A befektetett eszközeinek nincs fedezete, azok finanszírozásában az idegen forrás aránya meghatározó. A saját tőke tartósan a jegyzett tőke szintje alatt van, az eredménytartalék elérte a -127.909 eFt összeget.”

„A társaságnak a 2016. üzleti évben 56.721 e Ft értékesítés nettó árbevétele és 61.514eFt egyéb bevétele volt, melyből üzemi szinten 13.859 e Ft összegű veszteséget realizált. A pénzügyi műveletek eredménye -3.318 e Ft volt, a mérleg szerinti eredmény 17.777 e Ft veszteség volt. A

mérleg adatai szerint 2016. december 31 - én a társaság 831.588 e Ft eszközzel rendelkezett (828.580 forint befektetett eszköz és 3.008 e Ft forgóeszköz), míg forrásait -122.609 e Ft saját tőke, 149.817 e Ft kötelezettség és 804.380 e Ft passzív időbeli elhatárolás képezte.

2017. január 1. és 2017. július 31. közötti időszakban a társaság 36.952 e Ft értékesítésből származó árbevéttel rendelkezett. Az üzemi tevékenység eredménye -6.760 e Ft, szokásos vállalkozási eredmény -6.774 e Ft, adózás előtti eredménye 2017. július 31-én -6.774 e Ft.

2017. július 31-én eszközeit 828.580 e Ft befektetett eszközök, 3.408 e Ft forgóeszköz képezte, melyből 1.117 e Ft pénzeszköz, 2.052 e Ft követelés. **Forrásait -129.383 e Ft saját tőke, 156.991 e Ft kötelezettség alkotta.”**

A NAV határozatából egyértelműen látszik a zrt. súlyos pénzügyi helyzete, illetve hogy az „idegen tőkétől való függősége meglehetősen erős”, vagyis tagi kölcsön nélkül működésképtelen.

Kortörténet: a Tokaj Kelep Zrt. – korábbi elnevezése ÉMOR-TISZK Zrt. megalapítása és célja

Az Észak-Magyarországi Szakképzés-szervezési Nonprofit Kiemelkedően Közhasznú Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2008.03.21.-vel kezdte meg működését.

A társaság székhelye : 3200 Gyöngyös Mátrai út 36.

A társaság fióktelepe: 3910 Tokaj Rákóczi út 54.

A gazdasági társaság létrejöttének fő célja az Észak-Magyarországi térség integrált szakképző központjának létrehozása és infrastrukturális fejlesztése.

Alapfeladata az ÉMOR-TISZK –ben társult szakképző iskolák, gyakorlati szakképzésének közös fejlesztése. Szervezet kialakítására, fejlesztésére a TÁMOP-, és TIOP program keretében támogatást nyertek el. A projekt eredményeiből a TISZK-ben résztvevő szakképző intézmények részesülhettek. A projektek előkészítési munkálatai 2008. évben kezdődtek el.

Tokaj város számára megvalósult projekt:

A TISZK keretében a TIOP-3.1.1-08/1-2008-0018 Tokaj Várost érintően Tokajban 60 fős tanszálloda, tanbolt, tankönyha, tanpince, valamint ezek működéséhez szükséges eszközök pályázat valósult meg, valamint a környezetvédelmi technikus képzéshez laboreszközök kerültek beszerzésre.

Tokaj a fenti pályázat önrészét hitel felvétellel teremtette meg 83.702.966.-Ft értékben a Rakamaz és Vidéke Takarékszövetkezettől 2012.11.30-án. A hitelt az állam 2013. évben konszolidálta.

A TISZK működése során az alábbi összegű szakképzési hozzájárulásokban részesült a beszámolók kiegészítő mellékletei illetve közhasznúsági jelentése alapján:

2008.év	27.498eFt
2009.év	38.471eFt
2010.év	38.556eFt
2011.év	54.266eFt
2012.év	5.475eFt
2013.év	0
2014.év	0
2015.év	0

A mérleg szerinti eredmény alakulása:

2008. év	107eFt
2009. év	8.563eFt
2010. év	3.974eFt
2011. év	78eFt
2012. év	-15.714eFt
2013. év	-38.064eFt
2014. év	-40.027eFt
2015. év	-29.648eFt
2016. év	-17.777eFt

Fenti kortörténetből megállapítható, hogy az ÉMOR-TISZK a szakképzési rendszer 2013. évtől történő átalakítását követően elvesztette korábbi funkcióját, megszűnt a fő bevételi forrást biztosító szakképzési hozzájárulás, melynek következtében megindult a mérleg szerinti eredmény, valamint a saját tőke negatív irányba történő fordulása. Bár az eredmény vonatkozásában megfigyelhető kisebb mértékű pozitív tendencia, de megítélésünk szerint az önkormányzat tagi kölcsöne nélkül a zrt. működtetése nem biztosítható, ezt támasztja alá a zrt-t terhelő fizetési kötelezettségek a fennálló hitelállomány vonatkozásában.

A hitelek lejáratára 2027. november, addig megközelítőleg havi 700.000Ft fizetési kötelezettség. Az önkormányzat által nyújtott tagi kölcsön összege 2017.10. 13.-i időponttal 87.675408.- Ft. Amennyiben több tagi hitel nyújtására nem kerül sor, akkor 10 éven keresztül kell a Kelep Hotel ZRT.-nek kb. 730.628.-Ft-ot fizetni havonta az önkormányzat részére. A két tartozás együttesen kb. 1.430.628.- Ft-ot jelent havonta. Ezzel 2027. év végére lesz tehermentes a ZRT.

A tárggyal kapcsolatban meg kell említenem azt az információt, mely szerint az Állami Számvevőszék a 2017. II. félévi ellenőrzési terve alapján tovább folytatja az önkormányzatok gazdasági társaságainak ellenőrzését. Ennek keretében az Állami Számvevőszék megkezdte a Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft gazdálkodásának, valamint a Tokaj Város Önkormányzata tulajdonosi joggyakorlásának ellenőrzését. Az ellenőrzési program alapján a fókuszkérdések között szerepel, hogy „az önkormányzat tulajdonosi joggyakorlása szabályszerű volt-e?” , illetve hogy „a gazdasági társaság szabályozottsága, gazdálkodása és vagyongazdálkodási tevékenysége szabályszerű volt-e, fizetőképessége biztosított volt-e a gazdálkodás során?”

Az ellenőrzési program kiemelten fókuszál az önkormányzat tulajdonosi joggyakorlásának szabályszerűségére, mely magában foglalja azt a kötelezettséget is, hogy ha a részvénytársaság saját tőkéje az alaptőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökken, a részvényeseknek helyre kell állítani a törvényes működést. Az ÁSZ ellenőrzési jelentéseiből megállapítható, hogy fenti kötelezettség elmulasztása **a tulajdonos súlyos kötelezettségszegéseként kerül értékelésre.**

Fentiek alapján abban az esetben, ha az önkormányzat részvénytársaságja nem kerül értékesítésre, a testületnek döntést kell hozni arról, hogy zrt. tőke emelésének érdekében 87.675.408.- Ft tagi kölcsönt saját tőkévé konvertál, valamint a Hotel Kelep 43.313.400 Ft értékű ingatlanrészét a zrt-be apportálja.

B/ HATÁROZATI JAVASLAT

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2017. (X. 25.) határozata
Tárgy: Tokaj Kelep Zrt. tőkeemelése

A Képviselő-testület

1. úgy dönt, hogy a tokaji 590/1 hrsz-ú ingatlan 1234/10000 tulajdoni hányadának tulajdonjogát a Tokaj Kelep Zrt. tőkeemelése során nem pénzbeli hozzájárulásként (apportként) rendelkezésére bocsátja 43.313.400 Ft becsült forgalmi értéken.
2. úgy dönt, hogy a 87.675.408.- Ft összegű tagi kölcsönt a Tokaj Kelep Zrt. tőkeemelése érdekében saját tőkévé konvertálja.
3. felhatalmazza a polgármestert a tulajdon átruházási szerződés aláírására.

Felelős: Posta György polgármester
Határidő: azonnal illetve folyamatos

II./

A Hotel Kelep működtetésének szüneteltetése

Tekintettel arra, hogy a Hotel Kelep működése folyamatos veszteséget termel, valamint arra a tényre, hogy az előttünk álló november hónap a vendéglátás szempontjából holt időszaknak számít, a további veszteséget elkerülése érdekében javaslom a Hotelnek minimum a téli időszakra történő bezárását. Ebben az esetben meg kell vizsgálni a munkavállalók munkaszerződéseit és lehetőség szerint meg kell szüntetni azokat, minimálisra csökkentve ezzel is a zárva tartás alatt felmerülő költségeket. Ismét hangsúlyozni szeretném, hogy a Hotel tagi kölcsön nyújtása nélkül működésképtelen, önkormányzatunk további tagi kölcsön nyújtását már nem tudja finanszírozni!

C/ HATÁROZATI JAVASLAT

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2017. (X. 25.) határozata
Tárgy: A Hotel Kelep működtetésének szüneteltetése

A Képviselő-testület

1. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Tokaj Kelep Zrt közgyűlésén kezdeményezze azon döntés meghozatalát, mely szerint a Hotel Kelep működtetését - a további veszteségek elkerülése érdekében - minimum a téli időszakra szüneteltetni kell.

Felelős: Posta György polgármester
Határidő: azonnal illetve folyamatos

III./

Tokaj Kelep Zrt felszámolási eljárásának megindítása

Annak a ténynek az ismeretében, hogy a Zrt idegen tőkétől való függősége meglehetősen erős és hogy működése folyamatosan veszteséget termel, amelyet az önkormányzat már nem tud megfinanszírozni, a zrt. további gazdaságtalan működtetésének megszüntetése érdekében javaslom a zrt. felszámolási eljárás keretében történő megszüntetését. Korábban többször felmerült kérdésként, hogy végelszámolással vagy felszámolással kerüljön megszüntetésre a zrt, a két eljárás között az alábbi különbség van:

A felszámolás és a végelszámolás egyaránt egy gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnését célozza, azonban már szabályozásában is eltérő jogszabályokban találhatjuk meg az irányadó rendelkezéseket. A két eljárást külön törvények szabályozzák, a felszámolásról a csődtörvény szól, a végelszámolásról pedig a cégtörvényben olvashatunk.

A kettő közötti alapvető különbség az adott cég fizetőképességében áll, hiszen, míg előbbinek előfeltétele, hogy az adós fizetéseképtelen legyen, addig **végelszámolást csak abban az esetben lehet indítani, ha az adós fizetőképés.**

Felszámolás esetében **az adós**, a hitelező vagy a végelszámoló nyújthat be erre irányuló kérelmet a cégbírósághoz. Az adós kezdeményezéséhez szükséges a közgyűlés egyetértése, valamint a munkavállalók tájékoztatása. Végelszámolás megindításához a cég legfőbb szervének erre irányuló döntése szükséges, és a végelszámolás kezdő időpontját az adott cégnek a végelszámolás megindításáról szóló határozatában állapítják meg. A felszámolás elrendelése a csődtörvény szerint a **cég ügyvezetőjének tisztségét nem érinti**, ugyanakkor számos kötelezettségnek kell eleget tennie a felszámolás megindulását követően. Emellett az ügyvezető jogosítványai is nagymértékben korlátozódnak. A felszámolás alá került cég ügyvezetőjének számviteli beszámoló mellett záróleltár, zárómérleg készítésére ír elő kötelezettséget a csődtörvény. A felszámolót az illetékes megyei törvényszék a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedése után jelöli ki.

FELSZÁMOLÁSI ELJÁRÁS MENETE

A FELSZÁMOLÁS KEZDEMÉNYEZÉSE A felszámolási eljárás menete az ennek elrendelése iránti kérelemmel kezdődik alapesetben. Az eljárás első lépése lehet a cégbíróság intézkedése is azzal, hogy a kénysztörlési eljárást alakítja át felszámolási eljárássá. A bíróság a felszámolás elrendelése iránti kérelem alapján megvizsgálja, hogy jogi értelemben véve fizetéseképtelen-e az adós cég. Ebben a körben az illetékes megyei törvényszék vizsgálja a követelés fennállását, illetve a legújabb joggyakorlat alapján a hitelező és az adós közötti írásbeli kommunikációt is.

A FELSZÁMOLÁS ELRENDELÉSE ÉS KÖZZÉTÉTELE Amennyiben a bíróság a csődtörvény alapján az adós fizetéseképtelenségét fennállónak látja, úgy a felszámolási eljárást elrendeli. A bíróság a felszámolásról végzéssel rendelkezik, egyben rendelkezik ennek közzétételéről is és kijelöli a felszámolót.

A FELSZÁMOLÁS MEGINDULÁSA - A KEZDŐ LÉPÉSEK A felszámolási eljárás menetében a felszámoló először nyilatkozik a bíróság felé az összeférhetetlenség fennállásáról vagy fenn nem állásáról, majd az adós ügyvezetője felé tesz írásbeli tájékoztatást és felhívást. A tájékoztatás a gyakorlatban elsősorban a csődtörvényi kötelezettségeket tartalmazza, illetve felhívja az ügyvezetőt a csődtörvényben meghatározott kötelezettségek teljesítésére.

A FELSZÁMOLÁSI ELJÁRÁS LEFOLYTATÁSA - ÁRVERÉS Az ügyvezető által biztosított iratok és adatok alapján a felszámoló felméri az adós vagyont, illetve nyilvántartásba veszi a bejelentett hitelezői igényeket, majd intézkedik a vagyon megóvásáról és a vagyontárgyak értékesítéséről. Az értékesítés pályázat vagy árverés útján történik. Az árverés kötelezően elektronikus rendszeren keresztül valósul meg a felszámolás menete során.

Á FELSZÁMOLÁS BEFEJEZÉSE Az értékesítésből befolyt vételárat a csődtörvény szerinti kielégítési sorrend szerint osztja fel a hitelezők között. A csődtörvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén a felszámoló zárójelentést készít és kérelmet nyújt be az illetékes törvényszékre a felszámolási eljárás befejezése iránt.

Fenti jogszabályi tájékoztatás után javaslom, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Tokaj Kelep Zrt felszámolási eljárásának megindítását. Amennyiben ezen döntés nem születik meg, előbb vagy utóbb a hitelezők fogják az eljárás megindítását kezdeményezni. A múlt hónapban a Baromfiudvar 2002 kft már megindította az eljárást, a cégbíróság 2017.10.13. napjáig adott fizetési haladékot a fennálló 1,5 millió forint követelés megfizetésére. A 2017. október 4. napján meghozott képviselő-testületi döntés alapján nyújtott tagi hitelből a tartozás kiegyenlítésre került, így az eljárást a törvényszék meg fogja szüntetni.

D/ HATÁROZATI JAVASLAT

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2017. (X. 25.) határozata

Tárgy: Tokaj Kelep Zrt felszámolási eljárásának megindítása

A Képviselő-testület

1. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Tokaj Kelep Zrt közgyűlésén kezdeményezze azon döntés meghozatalát, hogy a Tokaj Kelep Zrt, mint adós nyújtson be kérelmet az illetékes megyei törvényszékhez felszámolási eljárás megindítása céljából.

Felelős: Posta György polgármester

Határidő: azonnal illetve folyamatos

IV./

Hotel Kelep üzemeltetésbe adása

Esetleges opcióként felmerülhet a Hotel Kelep üzemeltetésbe adása is, de ez nagyon sok kérdést vet fel.

Első fontos kérdéskör, hogy a Hotel üzemeltetésbe adása esetén, mi lesz a Zrt-vel? A Hotelt, tulajdonos révén csak a zrt. tudja üzemeltetésbe adni, ugyanakkor abban az esetben, ha a legértékesebb vagyonelemet „bérbe adjuk”, semmilyen szerepe, funkciója nem marad a zrt-nek. Kérdésként merül fel, hogy a vezérigazgató mit fog irányítani, hiszen a hotelt más fogja üzemeltetni, ugyanakkor vezérigazgató nélkül nem működtethető törvényesen a zrt, zrt nélkül pedig nem adható üzemeltetésbe a hotel. Mindez ördögi körnek tűnik.

További problémát jelent az üzemeltetési díj meghatározása. A zrt. fenntarthatósága azt követelné meg, hogy minimum a zrt. Gyöngyös Takaréknál felvett hitelének (kb. 60 millió a hitelállománya) kamatokkal növelt havi törlesztő részletét kellene üzemeltetési díjként megállapítani, amely kb. havi 700.000.- Ft-ot jelent. Ugyanis ha nem folyik be ezen mértékű díj,

akkor ki fogja fizetni a zrt. fenti hitelét, amelyet ugye muszáj fenntartani, hogy üzemeltetésbe tudja adni a hotelt!?

Hitelek alakulása:

Korábban két hitel felvételére került sor:

- | | | |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1.) 412200108 számú szerződés | 2012.12.20.-án | 50.000.000 Ft forgóeszköz vásárlásra |
| 2.) 413200101 számú szerződés | 2013.10.29.-én | 15.000.000 Ft beruházásra |

Az eredeti kölcsön szerződések az alábbiak szerint módosultak:

- 1.) 412200108 számú szerződés kamata évi 7%-ra változott 2015. augusztus 24-től.
- 2.) 413200101 számú szerződés visszafizetésének ütemezése 2014. május 19.-én módosult.

A módosított feltételek alapján a fizetés időtartama és a fizetendő összeg alakulása:

- | | |
|-----|---|
| 1.) | 2015.08.24-2027.11.21 között havi 478.290.-Ft (tőke+kamat) |
| 2.) | 2015.01.20-2027.11.20 között havi 96.000.-Ft tőke+ esedékes kamat |
| | 2027.12.20.-án 120.000.-Ft tőke+esedékes kamat |

Ez jelenleg megközelítőleg 700.000Ft-ot jelent havonta 2027.év végéig.

A piaci viszonyokat figyelemmel kísérve kevés az esélye annak, hogy valaki ilyen üzemeltetési díj mellett ki fogja venni a hotelt, hisz a nyereségtermelésre – figyelembe véve a hotel adottságait, a turizmus gyenge teljesítő képességét – nagyon alacsony mértékű az esély.

Fentiek alapján a hotel üzemeltetésbe adása számos problémát vet fel, így ez a kérdéskör továbbgondolást igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg a Tokaj Kelep Zrt. jövőbeni sorsáról szóló döntését.

Tokaj, 2017. október 20.

Posta György
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Dánfi és Társa Audit Kft könyvvizsgálói jelentése
2. Ajánlattételi nyilatkozat
3. Részvény adásvételi szerződés
4. Millennium Hotel Tokaj értékesítésre vonatkozó hirdetés
5. NAV 3576722571 ikt. sz. fizetési könnyítési kérelmet elutasító határozata