



**BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**ALPOLGÁRMESTERÉTŐL**

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: IV. 322/2024.

Előadó: Czigléczkine Liszka  
Edit

Mell.: 1 db

Hív.: -

Postacím: 5601 Pf. 112.

Telefon: (66) 523-800

Telefax: (66) 523-804

E-mail: nagyferenc@bekescsaba.hu

**NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje**

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

**Tárgy:** A Csaba Belvárosi Parkolóház Kft. taggyűlési  
előterjesztésének véleményezése

**Előkészítő:** Stratégiai-Fejlesztési Osztály

**Véleményező:** Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

**Előterjesztés**

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 2024. szeptember 19-én  
tartandó nyilvános ülésére

***Tisztelt Közgyűlés!***

A Csaba Belvárosi Parkolóház Kft. (a továbbiakban: Kft.) ügyvezetője 2024. szeptember 25. napjára összehívott egy taggyűlést, tekintettel arra, hogy a gazdasági társaság saját tőkéje a jegyzett tőke 50 %-a alá csökkent és így a társaság tulajdonosainak a tőkerendezés tekintetében döntést kell hozniuk. A Kft.-ben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonrésze 50 %, amely jelenleg névértéken 153.570.000,- Ft, ezért a Kft. taggyűlésén tárgyalta napirendeket előzetesen a Közgyűlésnek véleményeznie kell.

Az ügyvezető egy rövid tájékoztatót állított össze a lehetséges tőkerendezés módjairól, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Az előzetes egyeztetések alapján az ázsio tőkeemelés végrehajtása lenne a célszerű, amelynek minimális összege 17.500.000,- Ft lenne. A tőkeemelés üzletrész arányában történne, így az Önkormányzatra eső összeg 8.750.000,- Ft. Ebből az összegből a jegyzett tőkébe 250.000,- Ft, a megmaradó 8.500.000,- Ft pedig a tőketartalékba kerülne. A többi tag is az üzletrésze arányában rendelkezne, így a gazdasági társaságon belül nem változnának a tulajdoni arányok.

A tőkerendezés forrása az Önkormányzat által korábban nyújtott tagi kölcsön egy része lenne, tekintettel arra, hogy az ügyvezető azt is jelezte, hogy a 2024. szeptember 30. napján lejáró, az Önkormányzattal szemben fennálló, összesen 53.410.000,- Ft tagi kölcsön visszafizetésére jelenleg nincs lehetősége. Ehhez kapcsolódóan prolongálási kérelemmel is fordult a tagokhoz,

kérve, hogy a tőkerendezést követően fennálló kölcsönállomány visszafizetési határideje 2025. szeptember 30. napjára módosuljon.

Tekintettel a Kft. gazdasági helyzetére és a jogszabályi kötelezettségekre, javaslom az ázsios tőkeemelést és a tagi kölcsönök visszafizetésének átütemezését a fentiek alapján.

A javaslatot a Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság véleményezi, az előterjesztéssel kapcsolatos álláspont a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy döntését az alábbi határozati javaslat alapján hozza meg.

A határozat végrehajtásában közreműködő hivatali egység: Stratégiai-Fejlesztési Osztály.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

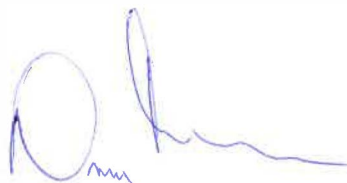
Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése felhatalmazza a Csaba Belvárosi Parkolóház Kft. taggyűlésén Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőjében résztvevőt, hogy az alábbiak szerint adja le szavazatát:

- a tőkerendezést ázsios tőkeemeléssel kell megvalósítani,
- a gazdasági társaság tőkeemelése összesen 17.500.000,- Ft, amelyből a jegyzett tőke 500.000,- Ft összegben emelkedik, a tőketartalékba pedig 17.000.000,- Ft kerül,
- az Önkormányzat a tőkeemelésben az üzletrésze arányában kíván részt venni, amely összesen 8.750.000,- Ft (jegyzett tőkébe 250.000,- Ft, tőketartalékba 8.500.000,- Ft),
- az Önkormányzat tőkeemelésének forrása a korábban megfizetett 53.410.000,- Ft tagi kölcsön állomány egy része,
- a tőkerendezést követően fennmaradó tagi kölcsönállomány visszafizetésének határidejét az Önkormányzat 2025. szeptember 30. napjára módosítja, amelyhez kapcsolódóan a hatályos szerződéseket módosítani szükséges.

Felelős: Szarvas Péter polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

**Békéscsaba,** 2024. szeptember 12.



**Nagy Ferenc**  
alpolgármester

Ellenjegyzés:

Jogi:  .....

Pénzügyi:  .....

## **1. Napirendi pont**

Saját tőke rendezésére vonatkozó lehetőségek, tájékoztatás:

A 2023. évi mérlegbeszámolót követően jeleztem a tulajdonosoknak, hogy a társaság saját tőkéje a törzstőke 50%-a alá csökkent. Jogszabályi kötelezettségem ügyvezetőként taggyűlést összehívni és a tulajdonosoknak határozni arról, hogy az alábbiakban részletezett lehetőségek közül, mely rendezési formát választják.

### **1. A törzstőke leszállítása**

A gazdasági társaságok működését érintő fontos jogi aktus, amelyet különösen a magyar jogszabályok, így a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) szabályoznak. A törzstőke leszállítása azt jelenti, hogy a társaság a korábban jegyzett tőkéjének csökkentésére tesz intézkedéseket. Ennek célja lehet a felesleges tőke visszajuttatása a tagoknak, veszteségek rendezése, vagy más üzleti megfontolások. A törzstőke leszállítása során a következő lépéseket és jogi vonatkozásokat kell figyelembe venni:

#### **Taggyűlési határozat**

A törzstőke leszállításáról a társaság taggyűlése vagy közgyűlése dönt. Ehhez a társasági szerződésben előírt, általában minősített többségű döntés szükséges.

#### **A tőkeleszállítás oka**

A törzstőke leszállításának okait jogszabályok írják elő. Az egyik lehetőség az, hogy a társaság felesleges tőkét kíván visszajuttatni a tagoknak. Másik lehetőség, hogy a társaság tőkerendezés céljából csökkenti a tőkét, például veszteségek fedezése érdekében.

#### **Hirdetmény közzététele**

A törzstőke leszállításának szándékát nyilvánosságra kell hozni a cégbírósi bejegyzés előtt. Ennek célja, hogy a társaság hitelezői és más érdekelttek tudomást szerezzenek a tőkeleszállításról, és jelezni tudják esetleges kifogásaikat.

#### **Hitelezők védelme**

A törzstőke leszállítása során a hitelezők védelme kiemelten fontos. A törvény előírja, hogy a hitelezőknek a törzstőke leszállítása miatt biztosítékot kell nyújtani, ha ezt kéri. Ez garantálja, hogy a társaság a törzstőke csökkentése után is képes legyen teljesíteni a kötelezettségeit.

#### **Cégbírósi eljárás**

A törzstőke leszállítását a cégbírósnak felé kell bejelenteni. A cégbíró az eljárás során vizsgálja, hogy a törzstőke leszállítása megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, és csak akkor jegyzi be, ha minden törvényi feltétel teljesült.

#### **Cégbírósi bejegyzés**

A cégbíró általi bejegyzés után a törzstőke leszállítása joghatályos lesz. A bejegyzés után a társaság módosított törzstőkével folytatja a tevékenységét.

#### **Következmények**

A törzstőke leszállítása befolyásolhatja a társaság pénzügyi helyzetét, hitelképességét, valamint a tagok vagyoni hozzájárulásának mértékét. Fontos figyelembe venni a tőkeleszállítás hatását a társaság mindennapi működésére és a külső partnerekre.

#### Kockázatok és jogi tanácsadás

A törzstőke leszállítása komplex jogi kérdéseket vet fel, különösen, ha a hitelezők érdekei vagy a társaság pénzügyi stabilitása forog kockán. Ezért célszerű jogi tanácsadót bevonni az eljárásba annak érdekében, hogy a folyamat minden lépése jogszerű és kockázatmentes legyen.

Figyelembe véve a jog határidőket és a taggyűlés tartásához szükséges bizottsági és közgyűlési döntéseket a megvalósítás várható időtartama 3-4 hónap között várható.

## 2. Ázsiós tőkeemelés

Egy speciális tőkeemelési forma, amely során a társaság a jegyzett tőkét a névértéken felüli vagyoni hozzájárulásokkal növeli. Ennek során a befizetett pénzösszeg egy része a jegyzett tőkébe kerül, míg a névértéken felüli összeg (ami az "ázió") a tőketartalékba.

#### Jogi vonatkozások

Az ázsiós tőkeemelés lényege, hogy a befizetett összeg meghaladja az újonnan kibocsátott üzletrészek névértékét, de ez az ázió nem növeli a jegyzett tőkét, hanem a tőketartalékba kerül.

#### Fő előnyei

Társaság stabilitása: Az ázsiós tőkeemelés lehetőséget ad arra, hogy a társaság tőkehelyzete javuljon anélkül, hogy a jegyzett tőke aránytalanul növekedne.

Rugalmasság: A tőketartalék felhasználható a későbbiekben más célokra, például veszteségek fedezésére, osztalékfizetésre vagy újabb beruházások finanszírozására.

Tulajdonosi struktúra védelme: Az ázsióval történő tőkeemelés révén a tulajdonosi arányokat kisebb mértékben változtatja, mint egy hagyományos tőkeemelés, mivel a névértéken felüli befizetések nem befolyásolják közvetlenül a tulajdoni hányadokat.

#### Jogi eljárás

Az ázsiós tőkeemeléshez a társasági szerződés módosítása, közgyűlési döntés, és cégbíróági bejegyzés szükséges. Az ázsiós tőkeemelés szabályait a Ptk. tartalmazza, és ugyanúgy érvényesek rá a tőkefelemelés általános szabályai, mint a hagyományos tőkeemelésre.

Az ázsiós tőkeemelés tehát egy hatékony eszköz a társaság pénzügyi helyzetének javítására anélkül, hogy a jegyzett tőke túlzottan megnövekedne.

Jogi határidő a döntéstől számított 30 nap.

## 3. Ingatlan értékbecslése

Az ingatlan újrabecslése a számvitelben és a pénzügyi beszámolásban fontos lépés lehet, különösen, ha az ingatlan értéke jelentősen megváltozott az idő múlásával. Az újrabecslés célja az, hogy az ingatlan könyv szerinti értéke jobban tükrözze annak valós piaci értékét. A magyar számviteli szabályok és a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) egyaránt lehetőséget biztosítanak az ingatlanok újrabecslésére, bár az alkalmazott szabályok és eljárások eltérhetnek.

#### Az ingatlan újrabecslésének fő szempontjai:

Piaci érték meghatározása: Az újrabecslés során a könyv szerinti értéket a piaci értékhez igazítják. Ehhez független értékbecslő szakértő készít piaci értékelést az ingatlanról,

figyelembe véve az ingatlan állapotát, elhelyezkedését, piaci viszonyokat, és egyéb releváns tényezőket.

#### **Újrabecslés hatása a pénzügyi kimutatásokra:**

- Ha az ingatlan piaci értéke meghaladja a könyv szerinti értéket, az értéknövekedést az újrabecslési tartalékban kell kimutatni.
- Amennyiben az ingatlan értéke csökken, az értékvesztésként jelenik meg, és csökkenti a társaság eszközeinek értékét, ami ronthatja a mérleg szerinti eredményt is.

#### **Számviteli szabályok:**

- Magyar számvitel: A magyar számviteli törvény nem követeli meg az ingatlanok rendszeres újrabecslését, de ha a társaság úgy dönt, hogy él az újrabecsléssel, a piaci értékelést a könyvekben figyelembe kell venni. Az ingatlanok piaci értékre történő átértékelésének lehetősége korlátozott, és külön szabályok vonatkoznak rá.
- IFRS szerint: Az IFRS alkalmazása esetén az ingatlanokat át lehet értékelni a valós értékre. Az IFRS-ben a befektetési célú ingatlanok esetében rendszeres újrabecslés szükséges, ha az ingatlan valós értéken van nyilvántartva.

**Adózási hatások:** Az ingatlan újrabecslése befolyásolhatja az adózást, mivel az új piaci érték növelheti a társaság eszközeinek összértékét. Az ingatlan eladásakor az adóköteles nyereséget is érintheti, ha az eladási ár és a könyv szerinti érték jelentősen különbözik.

**Gyakoriság és szükségesség:** A társaságok gyakran csak akkor végeznek újrabecslést, ha jelentős változás állt be az ingatlan piaci értékében, vagy ha az ágazati vagy gazdasági környezet drasztikus változáson ment keresztül. A befektetési célú ingatlanokat jellemzően rendszeresen újrabecslük, míg más típusú ingatlanok esetén erre ritkábban kerül sor.

Az ingatlan újrabecslése fontos lehet a társaság valós pénzügyi helyzetének bemutatása szempontjából, de számviteli, adózási és jogi következményei is lehetnek.

Az ingatlan újrabecslés önmagában nem váltja ki a könyvvizsgálat szükségességét, de ha az új értékelés jelentős hatással van a társaság pénzügyi kimutatásaira, a társaságnak érdemes lehet könyvvizsgálót bevonni a megbízhatóság biztosítása érdekében. Különösen akkor, ha az ingatlan jelentős részét képezi a társaság eszközeinek.

**Összefoglalva:** Nem kötelező könyvvizsgálói jelentést készíteni az ingatlan újrabecslésének kapcsán, de érdemes mérlegelni a könyvvizsgálói részvételt a pénzügyi kimutatások hitelességének növelése érdekében.

**Következményei:** a társaságnak javasolt évente könyvvizsgálói jelentés készíteni és ehhez tartozó ingatlanforgalmi értékbecslést. Ennek jelentős költségei lehetnek.

A társaság vezetőjeként a fenti lehetőségek közül az ázsíós tőkeemelést javaslom, mivel időben ez a leggyorsabb. Meglévő tagi kölcsön egy része kerülne felhasználásra, így valódi cash nem szükséges az emelés végrehajtásához.