4. sz. napirendi ponthoz tartozó előterjesztés

MUT 2023. évi közgyűlés 2023. május 12.

**A Magyar Urbanisztikai Tudásközpont közhasznú nonprofit Kft-vel kapcsolatos problémák és megoldási javaslatok, különös tekintettel a tulajdonában lévő ingatlanra**

Határozati javaslatok:

1. *A MUT Közgyűlése felhatalmazza a MUT elnökségét, hogy a MUT tulajdonában lévő MUTK közhasznú nonprofit kft-vel kapcsolatosan annak ügyvezetőjével együttműködve indítsa el a Liliom u. 48. szám alatti ingatlan eladását, az azzal kapcsolatos hirdetési lépéseket tegye meg és a legjobb ajánlatot kínáló vevővel az adásvételi szerződést kösse meg, amennyiben az ajánlati ár meghaladja a 105 millió forintot. Amennyiben 2 hónapon belül csak ennél kisebb árajánlatot sikerül kapni az ingatlanért, akkor a beérkezett ajánlatot egy rendkívüli közgyűlés összehívásával lehet csak elfogadni.*
2. *A Közgyűlés felhatalmazza továbbá a MUT Elnökségét, hogy a MUTK ügyvezetőjével együttműködve az ingatlan értékesítéséből befolyt bevételből a MUTK a MUT felé kiegyenlítse minden fennálló tartozását.*
3. *A Közgyűlés felkéri továbbá az Elnökséget arra, hogy együttműködve a MUTK nonprofit Kft ügyvezetőjével stratégiát készítsen az ingatlanértékesítésből befolyt bevételnek a MUT felé való tartozás kiegyenlítése után a MUTK-ban maradó részének felhasználására olyan módon, hogy, egyrészről az biztosítsaa MUTK közhasznú nonprofit kft stabil működését, másrészről a fennmaradó összeg olyan módon kerüljön befektetésre vagy MUT felé nyújtott támogatásként felhaszálásra, hogy az a lehető legjobban szolgálja a MUT céljait.*
4. *A MUT Közgyűlése felhatalmazza a MUT elnökségét, hogy a MUT-ba visszakerülő kölcsönösszeget olyan módon használja fel, hogy, a fennmaradó összeg olyan módon kerüljön befektetésre, hogy a MUT céljait leginkább szolgálja és biztosítsa a MUT stabil működését.*

Indoklás:

A MUT a 2000-es évek elején alapította meg a Magyar Urbanisztikai Tudásközpont közhasznú nonprofit kft-t, hogy annak segítségével vásároljon székházat annak kedvezőbb adózási lehetősége miatt, illetve, hogyaz ingatlan használatáért és hasznosításáért cserébe titkársági szolgáltatást nyújtson a MUT-nak.

Mivel az ingatlanhasznosítás jelentős bevételt csak az ingatlan teljes bérbeadásával tudott volna hozni, és ez a székház funkció elvesztésével járt volna, ez azonban a MUT érdekeivel szembement volna, így kialakult az a gyakorlat, hogy a MUTK apróbb ingatlanhasznosítási bevételek mellett valójában egyéb pályázati forrásból vagy piaci megrendelésből projekteket vállalva tartotta fenn a működését.

A MUT titkársági feladatainak ellátásához kapcsolódó finanszírozás elképzelt és valósan kialakult helyzete közötti eltérés komoly feszültséget szült a két szervezet között. A probléma addig azonban nem veszélyeztette a MUT működését, amíg a MUTK egyéb bevételeiből veszteség nélkül képes volt működni.

2021-ben és 2022-ben azonban egyéb bevétel hiányában komoly veszteséget halmozott fel a MUTK, amit ráadásul a MUTK 2021-es hibásan elkészített mérlege elfedett, így a 2021-es veszteségek 2022-ben tovább halmozódtak.

A cég 2021-ben csatlakozott partnerként egy spanyol partner által vezetett, nemzetközi partnerségben megvalósuló, az energiaszegénységet vizsgáló uniós projekthez, melynek előlegét a MUTK 2021 márciusában kapta meg 62 ezer euro értékben. Ezt az előleget tévesen bevételként könyvelték el, az elhatárolás szükségességességére az akkori cégvezetés nem hívta fel a könyvelés figyelmét, így a mérleg téves eredményadokat mutatott. Erre a hibára csak 2022 őszén derült fény, amikorra azonban a cég már teljesen felélte a megkapott előleget és a projekt folytatására sem maradt megfelelő anyagi forrása. Így nem csak, hogy veszteséget halmozott fel a cég már 2021-ben is, de az ezt eltakaró támogatási előleg miatt olyan implicit adóssága keletkezett, amelyet legkésőbb 2024 végére vagy ha a projektből a MUTK korábban kilép akkor már ezt megelőzően más forrásból ki kell pótolni vagy vissza kell fizetni. 2022 őszére már nem álltak rendelkezésre azok a források a MUTK-ban, amely a projekt folytatásához szükségesek lettek volna, így fennállt a veszély, hogy a projektből idő előtt ki kell lépnie a szervezetnek a fent jelzett visszafizetési kötelezettség mellett, amelynek egyetlen fedezete a MUTK könyveiben szereplő MUT székház lehetett volna.

Ezen a ponton a MUT komoly csapda helyzetbe került, és saját forrásaiból (köszönhetően a korábbi átgondolt és takarékos működésének) volt kénytelen kölcsönt adni a saját cégének, hogy fenntartsa annak működését. Ezek a források azonban mára kimerültek és az áthidalónak szánt kölcsön ellenére sem sikerült rendezni a MUTK helyzetét, ami sürgetővé teszi a MUT-MUTK viszony és a MUT székház helyzetének átgondolását.

A problémák, amelyeket érdemes külön végiggondolni:

1. MUT székház, mint a titkárságot finanszírozó vagyontárgy:

A MUT egy gazdag szervezet is lehetne, hiszen közvetetten rendelkezik egy nagy értékű vagyontárggyal (kb. 100-120 millió Ft értékben). Ennek a hozamait azonban nem tudja kiaknázni, mivel maga az ingatlan nem alkalmas jelen formájában kiadásra csak úgy, ha megszűnik a székház funkciója. A MUT-nak valójában a működése szempontjából egy kb. 40 m2-es teremre és kapcsolódó vizesblokkokra lenne csak szüksége, de most emellé egy még egyszer ekkora iroda is kapcsolódik a székházhoz, ami azonban a „tanácsteremről” nem leválasztható és külön nem bérbeadható. A nagyméretű, korszerűtlen ingatlan rezsije 100 -150eFt/hó rövidtávon és a műszaki állapot miatt várható felújítási költségek (vizesblokk) középtávon tovább csökkentik a bérbeadásból várható bevételeket. Az ingatlant bérbeadásra meghirdettük a piaci tájékozódás miatt, kb. 400-450 eFt/hó+rezsi összegért kiadható, azonban ez az összeg sem fedezi a felújítási és a MUTK működési költségeit.

1. A MUTK önálló szervezetként való léte csak költséggel és kockázattal jár a MUT számára

A MUTK eredeti funkciói az ingatlanhasznosítás és a titkársági szolgáltatások. Minden, ami ezen felül volt azt a bevételi kényszer és a mindekori MUTK vezetés szakmai ambíciói indokolták. Bár ezek a tevékenységek évekig, évtizedekig fenntartották az alapfunkciók ellátását, de a MUT-tól független kockázatokkal terhelték meg a MUTK-t és ezen keresztül a MUTK vagyonaként funkciónáló MUT székházat is. Az alapfunkciók ellátására viszont nincs szükség egy cég fenntartására, amelynek a fenntartási költségei havi 100-150e forintot is kitesznek.

1. A MUTK felszámolásával a MUT komoly vagyonvesztési kockázatot vállalna magára.

A MUTK, mint közhasznú non-profit cég felszámolása esetén nem a tulajdonoshoz kerülne vissza a tartozások után megmaradó vagyona, hanem a Nemzeti Együttműködési Alaphoz (NEA), amely ezt az összeget egy másik az eredeti közhasznú szervezet céljaival összhangban lévő közhasznú szervezetnek adja át az eredeti cél továbbvitelére. Elvileg ez maga a MUT is lehetne, de valójában erre a döntésre nem lenne befolyása a MUT-nak. Ez a MUT-MUTK esetében azt jelenti, hogy a MUTK felszámolásakor a MUT csak a cégének adott tagi kölcsöneit és az alaptőkét kapja vissza (összesen kb. 50M forint-ot), a fennmaradó rész (50-70M forint) kerülne a NEA-hoz további hasznosításra, vagyis a MUT vagyonának legalább felét elveszítené egy felszámoláskor. Ami fennmaradna az egyébként elegendő lenne egy összejövetelek céljára alkalmas kisebb tanácsterem, egy új székház megvásárlására.

Az alapproblémát tehát az okozza, hogy:

* A MUT székháza a MUTK könyveiben szerepel és nem a MUT-ében, illetve, hogy
* a MUT székház jelen formájában nem alkalmas arra, hogy a MUT stabil működését finanszírozza.
* a MUTK működése kockázatot és költséget jelent a MUT számára.

A kérdés tehát az, hogy hogyan lehet minél kisebb veszteséggel úgy kiüríteni és adott esetben felszámolni a MUTK-t, hogy a MUT ott lévő vagyona a MUT céljait szolgálja továbbra is és így a MUTK esetleges veszteséges működése ne veszélyeztesse a MUT székházát és a MUT működését.

**Megoldási javaslat az ingatlannal kapcsolatosan:**

Mivel a MUT székházának értékesítése és egy hasznosításra, bevételtermelésre alkalmasabb formába történő átvitele független attól a kérdéstől, hogy mi történik a MUTK-val, ezért a fenti probléma megoldására több körben egyeztettünk ügyvédekkel, könyvvizsgálókkal, a saját könyvelőnkkel, és nonprofit szervezetek ügyvitelében is jártas könyvvizsgálóval és ügyvéddel is.

A problémára többféle javaslatot vizsgáltunk meg, köztük az irodaház bérbeadását, értékesítési lehetőségeit, a MUT felé történő ajándékozását – értékesítését. A jogi és számviteli szabályoknak leginkább megfelelő megoldásnak az alábbi ígérkezik:

* a MUTK értékesíti az ingatlant (nem hivatalos értékbecslő ingatlanossal konzultálva az ingatlant 140-150 millió Ft-ért hirdetnénk meg)
* a vásárló az ingatlan ellenértékéből a MUT felé eső tartozást közvetlenül a MUT-nak utalná, míg a fennmaradó részt a MUTK-nak
* a MUTK-ban a Wellbased projekt rendezéséhez, a kb 2 évig történő működéshez szükséges könyvelői és ügyvezetői költséget megbecsülve ezen pénzösszeg a Kft-ben marad;
* míg a fennmaradó többletet a MUTK *támogatásként* átadja a MUT-nak.
* A MUT a visszafizetett kölcsönt és a támogatást működési célra nem használja fel, hanem azt befekteti későbbi tájékozódás alapján, de elsősorban egy kisebb székház céljaira, illetve értékpapírba vagy egyéb folyamatos hozamot biztosító befektetési formában.

**Megoldási javaslat a MUTK-val mint szervezettel kapcsolatosan:**

* A Tudásközpont nem működik már önállóan vállalkozó cégként, miközben a MUT-nak céljai megvalósításához nincsen szüksége cégre. A MUT titkársági feladatokat közvetlenül a MUT által alkalmazott munkatárs is elláthatja. A veszteségek elkerülése érdekében szükséges felmérni a további vagyonvesztés nélküli megszüntetésének lehetőségeit. Ez várhatóan nem lehet gyors folyamat. Költségeit minimalizálni szükséges. Mindezek érdekében az elnökség által megfogalmazott javaslatokat adószakértő és ügyvéd bevonásával megvizsgáljuk, és a szükséges lépéseket a tagság jóváhagyásával megindítjuk.
* Nem szabad működésre felélni a vagyont, annak hasznait viszont növelni kellene és azt használni a működéshez.
* A WELLBASED nemzetközi projektből való kilépés és bentmaradás lehetőségének tisztázása szükséges minden további lépéshez, ez folyamatosan napirenden van, az elnökség a feladattal megbízott tagja a MUT főtitkárával együtt folyamatosan egyeztet a spanyol vezető partnerrel.A wellbased projekttel kapcsolatba két változat lehetséges:
  + az ingatan értékesítésből befolyt pénz egy részéből a megkapott, de fel nem használt előleg visszafizetésre kerül és a MUTK kiszáll a projektből és így „tiszta lappal”, a projekt kötelezettségektől mentesen folytathatja működését, illetve az ekkor már meg nem terhelt vagyonának a MUT-nak való ajándékozását követően később sor kerülhet akár a végelszámolásra is. Ennek a megoldásnak a hátránya, hogy kb. 40 000 EUR veeszteséggel zárul a projekt, amelyet kki kell fizetni az ingatlanból befolyt összegből. Előnye, hogy mind jogilag, mind technikailag tiszta és gyors megoldás, amely a MUTK további működtetésével kapcsolatban semmilyen kötelezettséget nem vetít előre és a MUT szabadoon dönthet a MUTk további sorsáról.
  + A másik változat, hogy az ingatlan eladásából befolyt források biztosítják azt a likviditást, amely révén a projekt végigvihető és adott esetben veszteség nélkül is lezárható. Ennek előnye, hogy siker esetén nulla vagy kis veszteséggel terheli csak meg a MUTK vagyonát. Hátránya viszont, hogy technikailag nem egyszerű a lebonyolítása, mert találni kell olyan elkötelezett szakértőt, aki mind szakmailag, mind pénzügyileg képes lemenedzselni a projekt további két évét, kocázatos, mert e szakértő ügyességén múlik csak, hogy sikerül-e a projektet szanálni, ráadásul a MUTK sorát hosszú távon (még a következő elnökségi ciklusra) is a wellbased projekthez köti, miközben a MUTK-val a MUt-nak már nincsenek hosszabb távú céljai.