

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. szeptember 9-ei ülésére**

Tárgy: A volt Béke szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb korszerűsítéséhez és a KEOP-2012-5.4.0. pályázati konstrukciójához önerőt biztosító hitelszerződés módosításához szükséges döntések meghozatala

Előterjesztő: Takács Károly polgármester

Előkészítő: Lázár Mózes OSZ Zrt. vezérigazgató
Kis Ferencné dr. jogi képviselő
Dudás Kinga vagyongazdálkodási menedzser

Tisztelt Képviselő-testület!

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 105/2014. (VI.24.) Kt. határozatával döntött Ipari parki cégek dolgozói szállásoltatásának előkészítéséről Oroszlány város gazdaságfejlesztése érdekében.

A képviselő-testületi döntés értelmében Oroszlány Város Önkormányzata 6.200.000,- Ft + áfa összeget biztosított az OSZ Zrt. tulajdonában álló, 571 hrsz alatti, Mátyás király utca – Fürst S. utca sarkán lévő ingatlan (korábbi munkásszálló) felújítási és kiviteli terveinek elkészítéséhez. A tervezővel az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. kötött szerződést.

A beruházásról a tervezői költségbecslés ismertetében születhet képviselő-testületi döntés. Ezenkívül a képviselő-testületi döntéshez természetesen garancia szükséges arra vonatkozóan, hogy az ipari parki cégek dolgozói hosszú távon, folyamatosan igénybe kívánják venni a munkásszálló által nyújtott szolgáltatást, hiszen ennek hiányában a beruházásnak jelentős a kockázata.

A kockázati tényező minimalizálása érdekében a 105/2014. (VI.24.) Kt. határozat alapján nyilatkozat megtételét kértem a nagyobb ipari parki cégektől a következő tartalommal:

- a) a munkásszállás, szálláshely szolgáltatás igénybe vételének férőhelyszám szükségletét és a cég részéről történő kötelező igénybevétel időtartamát,
- vagy
- b) a szálláshely szolgáltatást nyújtó épület kedvezményes bérleti díjon, az önk cégé által, történő bérbevételének, üzemeltetésének szándékát.

Az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatolom a visszaérkezett választ.

Az ipari parki cégekkel történő együttműködési megállapodás végleges tartalma a beruházásra vonatkozó adatok (pontos férőhelyszám, kivitelezési időtartam, tervezett üzembe helyezési időpont), a megvalósításra vonatkozó pénzügyi-üzleti terv, a bérleti díj hozzávetőleges összegére vonatkozó adatok rögzítésével, az építészeti tervek és a tervezői költségbecslés ismeretében alakítható ki. Ezen kérdések egyeztetése folyamatban van, erről a Képviselő-testület későbbi ülésére készíthető előterjesztés.

A beruházáshoz szükséges anyagi fedezetet a következőképpen javaslom biztosítani:

Mint az a Képviselő-testület előtt is ismert, az Önkormányzatunk többségi tulajdonában álló Oroszlányi Szolgáltató Zrt. 2013. februárjában pályázatot nyújtott be a Környezet-és Energia Operatív Program KEOP-2012-5.4.0. pályázati konstrukciójára a távhővezeték korszerűsítése céljából.

Az NKEK Kft. Nemzeti Környezetvédelmi és Energia Központ Nonprofit Kft. 2013. július 29-én a társaság által benyújtott pályázatot **nettó 495.633.896 Ft összegű támogatásra érdemesnek ítélte.**

A projekt megvalósításához és a támogatási szerződés megkötéséhez szükségessé vált egy kötelező érvényű banki hitelszerződés az önrész biztosítására vonatkozóan. Az OSZ Zrt. az önrész finanszírozhatósága érdekében több bankkal és pénzintézettel is tárgyalt, melynek eredményeként a **Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt.-vel (továbbiakban RFF Zrt.) sikerült megállapodni a beruházáshoz szükséges önerő finanszírozására vonatkozóan.**

Miután a 173/2013. (IX.30.) Kt. számú határozattal a Képviselő-testület, a 28/2013. (IX.15.) számú alapítói határozattal pedig az RFF Zrt. is jóváhagyta a társaság részére az 500 millió forintos beruházási kölcsön keretét, ezért 2013.12.05-én a Kölcsönszerződés, a Készfizető Kezeli Szerződés és a Tulajdonosi Kötelezettségvállaló Nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalva életbe lépett.

Mindezen ügyek intézésével párhuzamosan az OSZ Zrt.-nek lehetősége adódott a hivatkozott pályázathoz kapcsolódó önerő alaphoz is pályázatot benyújtani a szükséges önerő finanszírozására,

melyet a Minisztérium a 2014.06.18-ai döntése értelmében 495.633.896 Ft vissza nem térítendő önerő-támogatásban részesített.

A fentiekben leírtak alapján a KEOP-hoz kapcsolódó, jóváhagyott beruházási kölcsönkeret felhasználása oka fogottá vált.

Ekkor merült fel a döntéshozók részéről, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat az OSZ Zrt. az RFF Zrt.-vel arra vonatkozóan, hogy lehetséges-e a már jóváhagyott beruházási kölcsönkeret átkonvertálása más, a város számára is fontos fejlesztések megvalósítására.

A tárgyalás 2014. augusztus 11-én megtörtént, ahol szóban tájékoztatták az RFF Zrt.-t arról, hogy milyen fejlesztések megvalósításához kívánják felhasználni a kölcsönkeretet. A hallottak alapján, az RFF Zrt. kifejtette azon álláspontját, miszerint véleményük szerint ennek nem lehet akadálya, majd az OSZ Zrt. részére megküldték a hitelszerződés módosításához szükséges dokumentumok listáját, melyek a következők:

- OSZ Zrt. 2013. évi mérleg és eredmény kimutatás,
- OSZ Zrt. 2013. évi főkönyvi kivonat,
- OSZ Zrt. 2014.06.30-ai mérleg és eredmény kimutatás,
- OSZ Zrt. 2014.06.30-ai főkönyvi kivonat,
- OSZ Zrt. 2014.06.30-ai állapotnak megfelelő hitelállomány kimutatás,
- OSZ Zrt. szállítói-vevői korosítás,
- Képviselő testületi határozat,
- Kérelem az új hitelcélról.

A fenti dokumentumokat a testületi határozaton és a kérelmen kívül 2014. augusztus 25-én az OSZ Zrt. megküldte az RFF Zrt. részére.

Az OSZ Zrt. az 500 millió Ft-os beruházási kölcsön keretét az alábbi fejlesztések megvalósításához kívánja igénybe venni:

1. Mátyás király úti Pihenőház (volt Béke Szálló) felújítása

A kiviteli tervek 2014. augusztus 25-én elkészültek (a tervek az Oroszlányi Szolgáltató Zrt.-ben bármikor megtekinthetőek), mely alapján a tervezői árazott költségvetés szerinti beruházási összeg a következő:

➤ építéset:	264.718.972,- Ft+ÁFA
➤ gépészet:	95.260.868,- Ft+ÁFA
➤ gyenge áram:	2.372.280 Ft+ÁFA
➤ erős áram:	~50.000.000 Ft+ÁFA
➤ tűzjelző:	10.995.220 Ft+ÁFA
Összesen:	423.347.340,- Ft+ÁFA

A tervezői árazott költségvetésben vannak tartalékok, de a tényleges beruházási összeg csak az OSZ Zrt.-nél lefolytatott pályáztatási eljárást követően alakul ki. A társaság hasonló projekteken való jártassága azt feltételezi, hogy a beruházást kevesebb összegből is meg lehet valósítani.

Az Ipari Parki cégek részéről a Wescast Zrt. és a BorgWarner Turbo Systems Kft. korábban már levélben is kinyilatkoztatta azon igényét, hogy a tervezett termelésbővítések és létszámnövekedések eredményeként mindenképpen szükségük van a Pihenőház újbóli megnyitására, melyet **az OSZ Zrt. csak abban az esetben tud megvalósítani, ha a város segítséget nyújt a beruházás finanszírozásához.**

Az Ipari Parki cégek az OSZ Zrt. és az Önkormányzat között, a tényleges beruházási összeg ismeretében lehet majd előkészíteni az együttműködési megállapodást, hiszen ekkor tervezhetőek meg az üzemeltetési költségek.

Az elkészült tervek alapján a Pihenőházban 64 db háromágyas szoba (két szobánként közös vizesblokkal), 8 db kétágyas szoba (szobánként külön vizesblokkal) és 8 db apartman (apartmanonként külön vizesblokkal, konyhával, stb.) kerül kialakításra. A Pihenőház 230-240 fő befogadására lesz alkalmas.

A város érdekeit és a további gazdasági fejlődését szem előtt tartva mindenképpen indokolt a munkásszálló felújításához szükséges önkormányzati forrás biztosítása a tulajdonos részére, annak érdekében, hogy elvégezhessek a komplett felújítást, hiszen alapvető érdekünk, hogy minél több új cég érkezzen a városba és, hogy a meglévők is fejlődjenek, mivel a város jólétét ezek a fejlődő üzemek biztosítják.

2. Egyéb a társaság számára fontos fejlesztések megvalósítása

- 2.1. Amennyiben a KEOP beruházáshoz kapcsolódóan az OSZ Zrt. ebben az évben nem tudja maradéktalanul lehívni az összes elnyert önerő alapot, úgy átmeneti finanszírozásra szükség lehet a fel nem használt beruházási keretösszegre, hiszen a tárgyévben le nem hívott önerő alap elvész, majd a hiányzó, fennmaradó részre újabb pályázatot kell 2015-ben benyújtani.
- 2.2. Amennyiben az idei évben mégis sikerül az OSZ Zrt.-nek maradéktalanul lehívnia az elnyert önerő alapot – 495.633.896 Ft – abban az esetben a Pihenőház felújításának folytatásaként számításba jöhet a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb komplett felújítása. Ezzel nemcsak rövid, de hosszú távon is biztosíthatnánk a cégek részéről megjelenő szállásoltatási igény kielégítését.

A jelenleg üresen álló épületről képviselő-testületi döntés is született már a felújítással kapcsolatosan, annak érdekében, hogy megvalósulhasson az önkormányzati épületek tömbönkénti felújítása és folytatódhasson az óváros rehabilitációja.

Az épülettömb felújításához felújítási/kiviteli terv készítésére nincs szükség, hiszen az OSZ Zrt. a Petőfi udvar 1-2. számú épülettömbre készült terveket adaptálhatja a másik két épülettömbre vonatkozóan is.

A felsorolt fejlesztések mindegyikével hozzájárulnánk a helyi gazdaságfejlesztéshez, így mindezek figyelembe vételével kérem a testület támogatását!

A Képviselő-testületnek abban kell állást foglalnia és döntenie, hogy az új hitelcélokhoz is biztosítja-e ugyanazokat a feltételeket, mint korábban. Készfizető kezesség, tulajdonosi kötelezettségvállalás, fejlesztési megállapodás, a projektek megvalósításához szükséges forrás évenkénti adósságszolgálatához 500 millió Ft erejéig fejlesztési támogatás nyújtása, fedezetek biztosítása.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslatnak megfelelő döntés meghozatalát!

Oroszlány, 2014. szeptember 4.

Takács Károly

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2014. (...) Kt. határozata

a volt Béke szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb korszerűsítéséhez és a KEOP-2012-5.4.0. pályázati konstrukciójához önerőt biztosító hitelszerződés módosításához szükséges döntések meghozataláról

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Egyetért azzal, hogy az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. a Mátyás király Pihenőház (volt Béke szálló) korszerűsítését 423 millió Ft + áfa becsült összegben, továbbá a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb komplett felújítását, a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt.-vel fennálló, a KEOP-2012-5.4.0. pályázati konstrukciójához önerőt biztosító hitelszerződés módosításával valósítsa meg, melyhez a következő biztosítékok nyújtását vállalja:
 - 1.1. A Mátyás király Pihenőház megvalósításához és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb komplett felújításához szükséges pénzügyi fedezettel kapcsolatos évenkénti adósságszolgálatához összesen 500 millió Ft erejéig fejlesztési támogatást nyújt az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. részére.
 - 1.2. A Mátyás király Pihenőház megvalósításához és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb komplett felújításához szükséges forrás biztosításához készfizető kezességet vállal, egyben felhatalmazza a polgármestert a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt.-vel a készfizető kezességvállalási szerződés megkötésére 500 millió Ft összeg erejéig.
 - 1.3. A projektek megvalósításához biztosítékként felajánlja az alábbi ingatlanokat: Csobbanó Oroszlány Város Uszoda és Strand (881/41 hrsz.), Chudik Lajos Sportközpont (727 hrsz.) és hozzájárul folyósításához szükséges biztosítékként felajánlott ingatlanokra vonatkozó jelzálogjog bejegyzéséhez.
2. Utasítja a polgármestert az 1. pontban meghatározott fejlesztési támogatás és készfizető kezességvállalás bejelentésére az európai unió versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális térképről szóló 37/2011. (III.22.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdésében meghatározott, miniszter útján működtetett Támogatásokat Vizsgáló Iroda részére.
3. Az 1. pont szerinti fejlesztési támogatás átadásáról szóló szerződés és a készfizető kezességvállalási szerződés aláírásának feltétele a készfizető kezességhez a Kormányzat részéről történő hozzájárulás megadása, valamint a Támogatásokat Vizsgáló Iroda részéről történő állásfoglalás, illetve jóváhagyás, a kölcsönszerződés Képviselő-testület által történő jóváhagyása, továbbá együttműködési megállapodás aláírása a Wescast Zrt.-vel és a BorgWarner Turbo Systems Kft.-vel.
4. Felhatalmazza a polgármestert az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. Közgyűlésén, a határozat 1-3. pontja szerinti tartalommal történő döntéshozatalra.

Határidő: a határozat kihirdetésére: azonnal

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. Zágonyi Éva jegyző

a határozat végrehajtásáért: Takács Károly polgármester