

Oroszlány Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. június 24-ei ülésére**

Tárgy: Ipari parki cégek dolgozóinak szállásoltatása Oroszlány város gazdaságfejlesztése érdekében

Előterjesztő: Takács Károly polgármester

Előkészítő: Lázár Mózes OSZ Zrt. vezérigazgató, Dudás Kinga vagyongazdálkodási menedzser
Kormosné dr. Kovács Katalin aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Mátyás király úti Munkásszálló felújítása

Képviselő-testületünk, mint az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. többségi tulajdonosa a 18/2010. (II.23.) Kt. számú határozatában az oroszlányi 571 helyrajzi szám alatti, Mátyás király utca - Fürst Sándor utca sarkán lévő tömbépületnek az OSZ Zrt.-be történő apportjával megvalósuló tőkeemelése mellett döntött. Az ingatlan tulajdonba kerülését követően a Társaság folyamatosan kereste az épület hasznosítási lehetőségeit.

A munkásszállóként történő hasznosítás, röviddel a tulajdonba kerülést követően megszűnt, hiszen a jogszabályi változások, illetve a hatósági előírások szigorításával a szálló működési engedélyének meghosszabbításához olyan mértékű beruházásokra lett volna szükség, amit a kis létszámú szállásoltatásból már nem lehetett kigazdálkodni.

A bezárást követően több hasznosítási lehetőség is felmerült, úgymint önkormányzati bérlakások kialakítása, Nyugdíjas Ház vagy Idősek Otthona, esetleg apartman ház kialakítása. Ezekre vonatkozóan először 2007-ben, majd 2010-ben is készített a tulajdonos Koncepció tervet. Anyagi lehetőségek híján azonban a Társaság a fenti hasznosítási irányok egyike mellett sem kötelezte el magát.

Az elmúlt hetekben jelentős érdeklődés mutatkozott a városban letelepült cégek részéről a „volt Béke-szálló” épületének munkásszállás céljára történő hasznosítása iránt.

Figyelembe véve azt a tényt, hogy **a tulajdonos** más célú hasznosítási elképzelései anyagi lehetőségek hiányában nem tudtak megvalósulni, **nem zárkózik el, sőt támogatja az ingatlan szálláshely (munkásszállás) céljára történő hasznosítását.**

Az oroszlányi Ipari Parki cégek a gazdasági válságot túlélve, szerencsésnek mondhatják magukat, hiszen amellet, hogy talpon maradtak, egyesek még nagymértékű fejlesztéseket, beruházásokat is megvalósítottak, mely értelemszerűen együtt járt a létszámnövekedéssel is.

A Wescast Zrt. levélben kereste meg az Önkormányzatunkat azzal, hogy a cég az elmúlt 5 év alatt tartósan, több mint duplájára növelte az alkalmazottainak számát. A folyamatos létszámbővítés eredményeként már annyi álláshely van a városban, amit helyi munkaerővel nem tudnak betölteni. Oroszlány és vonzáskörzetében nagyon leszűkült a megfelelő munkaerő száma, ezért főleg a kelet-magyarországi megyékből, Felvidékről és Erdélyből toboroznak vendégmunkásokat.

A városba érkező vendégmunkások elszállásolásáról jelenleg munkaerő kölcsönző cégek gondoskodnak a környéken/városban található lakásokban, illetve a Koppánymonostori Munkásszállón. A Wescast Zrt. szeretné kiváltani a munkaerő kölcsönző cégek ilyen jellegű szolgáltatásait, de ezt csak úgy tudná megvalósítani, ha a város segítséget nyújtana a szállásoltatási problémák megoldásában.

Hasonló szállásoltatási igény a BorgWarner Turbo Systems Kft. részéről is felmerült, hiszen a jelenleg is folyamatban lévő, illetve a tervezett termelésbővítése elmondásuk szerint több száz fős kölcsönmunkaerő igénybevételét feltételezi a közeljövőben.

A cégek részéről megjelenő igény egyik lehetséges megoldása lehet tehát a jelenleg üresen álló munkásszálló épületének újbóli megnyitása, természetesen komplett felújítást követően.

Az épület jelenlegi állapotának bemutatása és a felújítás során elérendő célok:

Az épület 2010. óta használaton kívüli, fűtése jelenleg működésképtelen, vizes helyiségei használhatatlanok, penészesek. Ahhoz hogy az épület huzamos tartózkodásra ismét alkalmas legyen, teljes körű felújításra van szükség. A felújítás alól kivételt képez a tetőszerkezet, melyet a tulajdonos 2013-ban az épület állagmegóvása érdekében lecseréltetett.

Az épület rendeltetését tekintve szállásépület, kialakítása azonban a jelen kor igényeinek már nem felel meg. A munkásszállón 72 db szoba található, mely 200-220 fő befogadására alkalmas. A szobákban illemhelyiség, zuhanyzó nincs, ezek szintenként a folyosók végén találhatóak (külön férfi-női).

Az épület műszaki állapota rossz, sok tekintetben nem elégíti ki a jelenlegi jogszabályok szerinti műszaki követelményeket. A gazdaságos üzemeltethetőség érdekében kizárólag teljes körű felújítás jöhet számításba.

A tulajdonos 3 db árajánlatot kért be az épület kiviteli terveinek elkészítésére vonatkozóan, melyek közül **a legkedvezőbb ajánlatot a Planbau Kft. adta 6.200.000 Ft +ÁFA összegben.** A munka az alábbiakat tartalmazza: felmérési tervek elkészítése, vázlattevé elkészítése a munkásszálló kialakítására vonatkozóan, energetikai koncepció kidolgozása, előzetes költségbecslés készítése, szakhatósági egyeztetések, közműnyilatkozatok beszerzése, illetve a kiviteli tervdokumentáció elkészítése építészeti, gépészet, villamos, tűzvédelem. A vázlattevé elkészítését 3 hét alatt, a kiviteli tervet a vázlattevé elfogadását követő 5 héten belül tudják elkészíteni.

A tervezés alapelve az, hogy olyan munkák elvégzésére kerüljön sor a kivitelezés során, amik ahhoz szükségesek, hogy egy költséghatékony beruházás után az épület funkciójának megfelelően, a lehető legkisebb költséggel tudjon üzemelni. Az építész tervezővel közösen a tartószerkezeti részek bontása nélküli új alaprajzi kialakítást határozta meg a tulajdonos.

Az épületben tartószerkezetet érintő építési munkálatok nem leszek, válaszfalak mozgatására, általános felújítási munkákra, gépészeti és elektromos infrastruktúra újjáépítésére, illetve fejlesztésére kerül sor, mivel azok jelenlegi állapotukban igen leromlottak. Ezen felül a gépészeti fejlesztés megtérülése és a gazdaságos üzemeltetési költségek feltétele, hogy az épület hőtechnikai tulajdonságai tudatosan javításra kerüljenek, amit a homlokzati nyílászárók cseréjével, a homlokzati, pince és padlástéri hőszigetelés elkészítésével lehet elérni az említett gépészeti rész felújításával egyetemben. **A tervezett felújításhoz építési engedélyezési eljárás nem szükséges.**

Az átalakítás során a jelenlegi szoba kiosztást megtartva két szobánként közös WC-vel és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba kerülne kialakításra. A folyosókon lévő közös vizesblokkokból pedig apartman jellegű helyiségek is kialakíthatóak, melyek növelik a szálló szobaszámát szintenként 2-vel.

A szállásépület tervezett kialakítása megfelel a 173/2003. (X.28.) - a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Kormányrendelet „C” kategóriájú pihenőház/munkásszállásra előírt követelményeinek.

A munkásszálló felújítása esetén 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 javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület még a beruházásról szóló döntést megelőzően bízson meg a Wescast Zrt. és a Borg Warner Turbo Systems Kft., továbbá városunk jelentősebb foglalkoztatást biztosító cégei részéről történő**

- a) munkásszállás, szálláshely szolgáltatás igénybe vételének férőhely szükségletére vagy
 - b) szálláshely szolgáltatás kedvezményes bérleti díjért történő bérbe vételére
- vonatkozó írásbeli nyilatkozat, együttműködési megállapodás előkészítésére.**

Az együttműködési megállapodás során a cégek részéről nyújtott jelképes beruházási hozzájárulás további garanciát jelenthet a férőhely kihasználtság alátámasztására.

A kiviteli tervekhez szükséges, 6.200.000 Ft + ÁFA forrás biztosítására a határozati javaslatban foglaltak szerint, **a szennyvízelvezető és kezelő mű vagyonnevelésével összefüggő, felhalmozási célú pénzeszköz átvétel terhére** teszem meg javaslatom.

A város érdekeit, a további gazdasági fejlődését szem előtt tartva, az írásbeli nyilatkozat, megállapodás birtokában és ismeretében indokolt a munkásszálló felújításához szükséges forrás biztosításáról döntenünk, 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. Petőfi udvar 6-7. számú épülettömb felújítása

A cégek részéről megjelenő megalapozott igény esetén számításba jöhet a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb komplett felújítása is.

A jelenleg üresen álló épülettel kapcsolatosan Képviselő-testületi döntés is született a felújításról, annak érdekében, hogy megvalósulhasson az önkormányzati épületek tömbönkénti felújítása.

A Petőfi udvar 6-7. számú épülettömb Oroszlányi Szolgáltató Zrt. tulajdonába kerülésének gondolatát már a Lakáskonceptió is tárgyalta.

Az épület felújításának előnyei a következők:

- Az elmúlt 8 éves időszakban az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. a helyi lakás piac megkerülhetetlen szereplőjévé vált.
- A megfelelő építési, beruházói tapasztalatokkal rendelkezik.
- Építési/beruházói probléma esetén helytállási kötelezettsége van, szemben más idegen, közbeszerzésen elnyert vállalkozóval szemben.
- A Petőfi udvar 1-2. számú épület tapasztalatait kamatoztatni tudják a következő tömbfelújításkor, mind műszaki megoldásokat tekintve, mind pénzügyileg.
- Megszűnik az önkormányzat pénzbeli térítési díjfizetési kötelezettsége, lakásleadáskor, amennyiben kikerül a tulajdonából.
- A bérlakás-rendszer fenntartási költségei tovább csökkennek.
- A rendszer átalakítás teljes megvalósításával, az önkormányzatnak egyetlen kiadása lenne, a rászoruló bérlők lakhatási támogatása.
- **Felújítási/kiviteli terv készítésére nem kell önkormányzati forrást biztosítani, hiszen az OSZ Zrt. által készített tervet (Petőfi udvar 1-2.) adaptálni lehet a Petőfi udvar 6-7. számú épülettömbre is.** Az OSZ Zrt. megvizsgáltta annak lehetőségét, hogy a 4 db háromszobás lakást, át lehet-e alakítani 8 db kisebb alapterületű lakásokra, de az alaprajzi kialakítás ezt nem teszi lehetővé, így végül az épülettömbben maradna az eredeti 24 db lakásszám.

A Petőfi udvari bérlakások korszerűsítése mindezen felül illeszkedik az Önkormányzat Óváros-rehabilitációs programjába is, annak egyik jelentős lépése, kivitelezése, minősége, jellege meghatározó, irányadó lehet a későbbi fejlesztésekre, amellet, hogy folytatódna a szegregációval veszélyeztetett terület felzárkóztatása is.

Összegzés, megállapítások:

A Mátyás király úti Munkásszálló, illetve a Petőfi udvar 6-7. számú épülettömb hasznosításának számos pozitív hatása van a városra nézve:

- munkaerő letelepedés,
- lakhatási mobilizáció megteremtése,
- gazdaságélénkítő hatás,
- az ide érkezők közül néhányan biztos el fognak gondolkozni a városban történő letelepedésben, mely kihatással van a város népességére,
- megoldódik két üresen álló épület hasznosítása, ezáltal folytatódna az Óváros rehabilitáció,
- a programterv kialakításakor figyelembe lehet venni, hogy a szállásoltatási igény esetleges megszűnését követően, az épület alkalmas legyen funkcióváltásra.

Az épület felújításokkal a kormányzat elvárása is teljesülne, miszerint a település adósságátvállalásából elért kiadáscsökkentést a helyi gazdaságfejlesztésre fordítja a város. A beruházások megvalósításával a város szervezőként is aktívan részt venne a gazdaságfejlesztésben.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2014. június 19.

Takács Károly

Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2014. (...) Kt. határozata

Oroszlány város gazdaságfejlesztése érdekében Ipari parki cégek dolgozóinak szállásoltatásáról

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértve Oroszlány város gazdaságfejlesztése, az Ipari parki cégek dolgozóinak szállásoltatása érdekében felkéri a polgármestert a Wescast Zrt. és a BorgWarner Turbo Systems Kft., valamint Oroszlány jelentősebb foglalkoztatást biztosító cégei részéről történő
 - a) munkásszállás, szálláshely szolgáltatás igénybe vételének férőhely szükségletére, vagy
 - b) szálláshely szolgáltatás kedvezményes bérleti díjért történő bérbe vételére vonatkozó írásbeli nyilatkozat, együttműködési megállapodás előkészítésére.
2. a) Az OSZ Zrt. tulajdonában álló, 571 hrsz. alatti, Mátyás király utca – Fürst S. utca sarkán lévő ingatlan Munkásszálló felújítási és kiviteli tervének elkészítéséhez szükséges, 6.200.000 Ft + ÁFA forrást a szennyvízelvezető és kezelő mű vagyionkezelésével összefüggő, felhalmozási célú pénzeszköz átvétel terhére biztosítja.
2. b) Felhatalmazza a polgármestert a megállapodás előkészítésére és aláírására.
3. Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában álló Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. épülettömb szállásoltatási célú beruházásáról az 1. pont szerinti nyilatkozat, együttműködési megállapodás ismeretében, az OSZ Zrt. tulajdonában álló, 571 hrsz. alatti, Mátyás király utca – Fürst S. utca sarkán lévő ingatlan szállásoltatási célú beruházásáról vagy kedvezményes bérbeadásáról az 1. pont szerinti nyilatkozat, együttműködési megállapodás, valamint a 2. pont szerinti értébecslést tartalmazó kiviteli terv ismeretében dönt.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	2014. június 28.
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. Zágonyi Éva jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Takács Károly polgármester