

Oroszlány Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. június 30-ai ülésére**

Tárgy: A volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb korszerűsítése érdekében szükséges döntések meghozatala

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester
Előkészítő: Dr. Molnár Miléna aljegyző

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 beruházás megvalósításához szükséges anyagi fedezet biztosításának lehetőségét az EU Önerő Alapból megítélt, 2014. június 18-ai döntés teremtette meg, amely értelmében az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. az oroszlányi erőmű és Oroszlány város közötti távhő tranzitvezeték felújítása című, KEOP-5.4.0/12-2013-0014. számú projektjének megvalósításához a szükséges önerő mértékének megfelelő mértékű, vissza nem térítendő támogatásban részesült. A szállásoltatás érdekében elvégzendő beruházásokhoz szükséges anyagi fedezet biztosítása céljából a Képviselő-testület a KEOP-projektre vonatkozóan korábban már megkötött, de az önerő alapból elnyert támogatással funkció nélkülivé vált pénzügyi hitelszerződés beruházási céljának megfelelő módosítását kezdeményezte.

Oroszlány Város Önkormányzata a 141/2014. (IX.9.) és az azt módosító 156/2014. (IX.17.) Kt. határozataival döntött a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb korszerűsítéséről. A döntés értelmében a szükséges beruházások az Önkormányzat és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. együttműködésével, hitelfelvétel útján valósulhatnak meg oly módon, hogy a beruházásokat az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. végzi és az anyagi fedezetet biztosító pénzügyi hitelszerződést is - mint adós - az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. köti meg.

A döntések értelmében **Oroszlány Város Önkormányzata a beruházáshoz a következőképpen járul hozzá:**

- a pénzügyi hitelszerződéshez 500 millió Ft erejéig készfizető kezességet vállal;
- a hitelszerződéshez ingatlan-biztosítékként az alábbi ingatlant ajánlja fel, egyidejűleg hozzájárul az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog bejegyzéséhez: Csobbanó Oroszlány Város Uszodája és Strand (881/41 hrsz.); továbbá
- vállalja, hogy a felvett tőke összegének megfelelő (azaz 500 millió Ft) értékű fejlesztési támogatást bocsát az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. rendelkezésére a hitelszerződés szerinti tőketörlesztésnek megfelelő ütemezésben.

A 2014. évi Képviselő-testületi döntések a **beruházások feltételeként** a következőket rögzítették:

- az önkormányzati adósságot keletkeztető kötelezettségvállaláshoz (készfizető kezesség vállalása és fejlesztési támogatás nyújtása) a Kormányzat részéről történő hozzájárulás megadása, valamint a Miniszterelnökség keretében működő Támogatásokat Vizsgáló Iroda részéről történő jóváhagyás szükséges;
- további feltételként került rögzítésre a Wescast Zrt.-vel és a BorgWarner Turbo Systems Kft.-vel történő együttműködési megállapodás aláírása a szálláshelyek igénybevétele érdekében.

A 2014. évi döntések óta eltelt időszakban az Ipari parki cégek dolgozóinak szállásoltatásával kapcsolatos igényekről újabb jelzések érkeztek, azaz a beruházás indokoltsága fennáll.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beruházások megkezdése érdekében a 2014. évi határozatok felülvizsgálata megtörtént, a **szükséges döntéseket** az alábbiak szerint terjesztem elő:

- A beruházások anyagi fedezetét a távhő tranzitvezeték tárgyú KEOP pályázathoz szükséges önerőt biztosító, 2013. december 5-én aláírt, de a fent részletesen kifejtett indokok miatt funkció nélkülivé vált pénzügyi hitelszerződés módosítása helyett új pénzügyi hitelszerződés aláírásával javaslom biztosítani, amely beruházási célként a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb felújítását jelöli meg;
- Az Ipari Parki dolgozók széles köre általi igénybevétele érdekében javaslom, hogy a Béke Szálló felújítása az eredetihez képest módosított műszaki tartalommal valósuljon meg, amelyre a fizetőképesség kereset fennáll;

- A megvalósításra **javasolt műszaki tartalom** a következő:
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 leghatékonyabban tudjon üzemelni.

Az épületben tartószerkezetet érintő építési munkálatok nem lesznek, a jelenlegi alaprajzi kialakítást megtartva, minimális belső átépítéssel, általános felújítási munkákra, gépészeti és elektromos infrastruktúra újjáépítésére, illetve fejlesztésére kerül sor, mivel azok jelenlegi állapotukban igen leromlottak.

Az épület egészére vonatkozóan ki kell építeni a tűzjelző rendszert. Ezen felül a gépészeti fejlesztés megtérülése és a gazdaságos üzemeltetési költségek érdekében az épület hőtechnikai tulajdonságai tudatosan javításra kerülnek, ami a homlokzati nyílászárók cseréjével, a homlokzati hőszigeteléssel érhető el, az említett gépészeti rész felújításával egyetemben. A tervezett felújításhoz építési engedélyezési eljárás nem szükséges.

Az átalakítás során a jelenlegi szoba kiosztást megtartva, a mai kor igényeinek megfelelő felújítás a cél. A folyosók végén, a kétoldali vizesblokkokból, kizárólag az egyik oldali lesz megtartva és teljes körűen felújítva, kiegészítve a nemként elkülönített illemhelyiségekkel, a másik oldali vizesblokkból közös étkező-konyha kerül kialakításra.

Az első és második emeleten, a régi közösségi helyiségekből szintenként 8-8 db szoba kerül kialakításra.

Felújítást követően a 82 db háromágyas szoba kialakításával, a szálló 246 fő befogadására lesz alkalmas.

- Javaslom, hogy a korszerűsített ingatlan az önkormányzat által az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. beruházásához biztosítandó fejlesztési támogatásnak megfelelő arányban önkormányzati tulajdonba kerüljön;
- Gazdasági-célszerűségi okokból szükségesnek tartom, hogy a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb felújítása a Béke Szálló felújításához hasonló konstrukcióban valósuljon meg, azaz a beruházást az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. mint tulajdonos végezze. Ennek érdekében javaslatot teszek az Önkormányzat és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. közötti ingatlan csereszerződés előkészítésére, a határozati javaslatban szereplő feltételekkel. (az érintett ingatlanok: az önkormányzati tulajdonban álló Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. tulajdonát képező Beatrix Szálló, értébecslés készítése és az alapján az értékkülönbözlet megtérítése szükséges)
- A volt Béke Szálló épületét a korszerűsítést követően az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló Varikont Kft. útján javaslom üzemeltetni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Az előterjesztés mellékleteit képező szerződéstervezeteket pótlólag küldöm meg.

Oroszlány, 2015. június 19.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2015. (VI.30.) Kt. határozata
a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb felújításához szükséges
döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 141/2014. (IX.9.) és 156/2014. (IX.17.) Kt. határozatait hatályon kívül helyezi.
2. Egyetért a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb korszerűsítésével, egyidejűleg a szükséges beruházások elvégzését a következő módon biztosítja:
 - 2.1. A korszerűsítést az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. mint ingatlantulajdonos útján valósítja meg, oly módon, hogy a beruházásokat az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. végzi és az anyagi fedezetet biztosító pénzügyi hitelszerződést is - mint adós - az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. köti meg.
 - 2.2. Oroszlány Város Önkormányzata a beruházásokhoz a következőképpen járul hozzá:
 - a pénzügyi hitelszerződéshez 500 millió Ft erejéig készfizető kezességet vállal;
 - vállalja, hogy a felvett tőke összegének megfelelő (azaz 500 millió Ft) értékű, **ellenértékhez kötött fejlesztési támogatást** bocsát az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. rendelkezésére a hitelszerződés szerinti tőketörlesztésnek megfelelő ütemezésben. Ellenértékként az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. a távhőszolgáltatást nem szolgáló ingatlan-vagyont bocsát az önkormányzat rendelkezésre, melynek részletes feltételeit tartalmazó szerződés előkészítésére és Képviselő-testület elé terjesztésére felkéri a polgármestert.
 - 2.3. Az Ipari Parki dolgozók széles köre általi igénybevétel és a fizetőképes kereslet fenntartásának érdekében a Béke Szálló korszerűsítését az eredetihez képest módosított műszaki tartalommal rendeli megvalósítani.
 - 2.4. A támogatás feltételül szabja, hogy a korszerűsített ingatlan az önkormányzat által az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. beruházásához biztosítandó fejlesztési támogatásnak megfelelő arányban önkormányzati tulajdonba kerüljön;
3. Felkéri a polgármestert az Önkormányzat és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. közötti **ingatlan cserére vonatkozó szerződés előkészítésére és a tervezet Képviselő-testület elé terjesztésére**. Az érintett ingatlanok: az önkormányzati tulajdonban álló Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. tulajdonát képező Beatrix Szálló. A cserére értébecslés alapján kerülhet sor az értékkülönbség megtérítésével.
4. Egyetért azzal, hogy a korszerűsítést követően a volt Béke Szálló üzemeltetését az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló Varikont Kft. végezze. Felkéri a Varikont Kft. ügyvezetőjét, hogy a volt Béke Szálló épületének korszerűsítést követő üzemeltetésére vonatkozó szerződést a 2015. szeptemberi Képviselő-testületi ülésre készítse elő.
5. Jóváhagyja az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal Oroszlány Város Önkormányzata és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. közötti **ellenértékhez kötött fejlesztési támogatási megállapodást**, és a 10. pontban meghatározott feltételek megvalósulásának esetében felhatalmazza a polgármestert az aláírására.
6. Egyetért a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. között az előterjesztés 2. melléklete szerinti **kölcsönszerződés** - 10. pontban meghatározott feltételek megvalósulását követő - megkötésével.
7. Jóváhagyja a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. és Oroszlány Város Önkormányzata közötti, az előterjesztés 3. melléklete szerinti **készfizető kezesi szerződést** és a 10. pontban meghatározott feltételek megvalósulásának esetében felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.
8. Utasítja a polgármestert az 5. pontban meghatározott **ellenértékhez kötött fejlesztési támogatás** és a 7. pont szerinti **készfizető kezességvállalás bejelentésére** az európai uniós 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.

9. Az 5-7. pontok szerinti készfizető kezességvállalási szerződés, az ellenértékhez kötött fejlesztési támogatási megállapodás, a kezességvállalási díj megfizetéséről szóló megállapodás és a kölcsönszerződés aláírásának a feltétele a készfizető kezességhez a Kormányzat részéről történő hozzájárulás megadása, valamint a Támogatásokat Vizsgáló Iroda részéről történő egyetértő vélemény, illetve jóváhagyás megléte.
10. Felhatalmazza a polgármestert az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. Közgyűlésén, a határozat 5-7. pontjai szerinti tartalommal történő döntéshozatalra.
11. Felkéri az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját, hogy a beruházás késedelem nélküli megindítása és a műszakilag lehetséges legrövidebb időtartam alatti befejezése érdekében a kivitelezővel történő szerződéskötést készítse elő és az 5-7. pontokban meghatározott szerződések létrejöttét követően, haladéktalanul kösse meg.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	azonnal
Felelős:	határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző