

**MUNKAANYAG!**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Oroszlányi Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2018. december 11-i ülésére**

**Tárgy:** Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződések

**Előterjesztő:** Lazók Zoltán polgármester

**Előkészítő:** Németh Gábor vezérigazgató  
Dr. File Beáta jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Oroszlány Város Önkormányzatának az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel (továbbiakban OIH Zrt.), a sportlétesítményekre (így a *Krajnyik „Akác” András Sportcsarnok*, a *Streetball pálya*, *Csobbánó Oroszlány Város Uszodája és Strand*, a *Chudik Lajos Sportlétesítmény*, a *Gárdonyi Sportcentrum* és a *Kossuth Lajos utcai műfüves labdarúgó pálya*), valamint az új *Szolgáltató Városközpont* üzemeltetésére kötött szerződése 2018. december 31. napján lejárnak, így azokra vonatkozóan új szerződéseket szükséges kötni.

Fentiekén túl, a **VARIKONT Kft. beolvasása** miatt és annak megvalósulása feltételével 2019. január 1. napjától szintén az OIH Zrt-nek, mint általános jogutódnak kell szerződnie az Önkormányzattal a **bérlakások kezelésére és a városüzemeltetési feladatok ellátására vonatkozóan** és ellátnia a továbbiakban ezeket a szintén fontos települési feladatokat.

Az OIH Zrt. kezdeményezte továbbá a „*Tavaink Által – Oroszlány (Majk) – Kecskéd – Környe – Tatabánya közötti kerékpáros mobilitás feltételének megteremtése csatlakozva az Által-Ér Menti Kerékpárúthoz*” című, valamint a „*Majk és a Vértes turisztikai tevékenységeinek összehangolása az Oroszlányi Bányászati Múzeum komplex fejlesztésével*” című önkormányzati, TOP pályázat projektek szakmai vezetési feladatainak ellátására megkötött szerződések határidejének módosítását. Ennek oka, hogy a projektek megvalósulási határideje is módosult, a megvalósítási-kivitelezési részek időbeli kitolódásával, melyről természetesen folyamatos egyeztetés és jóváhagyás történt mind az érintett szervezetek és projektpartnerek, mind az irányító hatóságokkal.

A szerződések megkötésére, illetve módosítására az alábbi javaslatot teszem:

### 1. Létesítmények üzemeltetésével kapcsolatos szerződések

**A létesítményüzemeltetés keretében az OIH Zrt. az általa ellátott, jelenlegi tevékenységekhez többlet kiegészítést vagy önkormányzati forrás emelését a 2018. évi összegekhez képest nem igényel.**

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati létesítmények üzemeltetése az OIH Zrt. egyik alappillére képezi, a társaság menedzsmentje a társaság lehetősége szerinti folyamatos fejlődésének érdekében és a hosszú távú tervezhetősége szempontjából nagyon fontosnak tartja, hogy erre a tevékenységi körre is hosszabb távú, a javaslat szerint 10 éves időtartamra szóló szerződés kerüljön megkötésre, szemben az eddig 5 éves ciklusokkal. A szerződéses időszak növelése a leírtakon túl azt is eredményezné, hogy ezen feladatok ellátásához tartozó szerződések is közelednének a LÜN Kft. 10 éves, illetve a Varikont Kft. korábbi – akár 2030 ig is szóló szerződéses időtávjához, így az egységesebb elv irányába hatnának.

Jelenleg is folyik a társaság munkaszervezetének bővítése, fejlesztése és gyakorlati kialakítása a várható feladatok és a működési szükségességek szerint. Nyilvánvaló, hogy ennek méretét és összetettségét, szakmai lehatárolásait a jelenlegi ismeretek szerint előttünk álló feladatokhoz kell igazítani. Ahhoz, hogy ezt a munkaszervezetet tervezhetően is fent lehessen tartani, szükség van arra, hogy legalább a meglévő és már jelenleg is szerteágazó feladatokkal, tevékenységi körrel tervezni tudjon a társaság.

Nem utolsó szempont az sem, hogy a társaság jelentős energiákat és fejlesztési célú pénzeszközt fektet abba, hogy az üzemeltetett létesítményeket minél magasabb színvonalon és minél racionálisabban az elvárható technológiai szinten hatékonyan tudja üzemeltetni. Ahhoz, hogy ezt a gyakorlatot folytatni lehessen, célszerűen bizonyosnak kell lennie abban, hogy ezek a működéssel és ellátott feladatok által megnövelt feltételek biztosításával kapcsolatos befektetések hosszú távon megtérülhetnek. Bizonyos esetekben egy-egy nagyobb és komplexebb, a színvonalas és zökkenőmentes üzemeltetést biztosító fejlesztésekre a jelenleg alkalmazott szerződéskötési gyakorlat nem nyújt kellő időbeli garanciát.

Miután 2019. január 1-jétől 100%-os önkormányzati tulajdonba kerül az OIH Zrt, a hosszabb távú szerződések megkötése a megbízó Önkormányzat részéről sem jelenthet komolyabb kockázatot.

A sportlétesítmények tekintetében célszerű lenne, hogy a jelenleg hatályos külön-külön létrejött üzemeltetési szerződések egy szerződés keretében kerüljenek szabályozásra, változatlan feladat- és műszaki tartalom mellett, jól elkülöníthető és áttekinthető részekként.

Az OIH Zrt. az üzemeltetési díjak növelését annak ellenére sem kezdeményezi, hogy a november folyamán lefolytatott nyílt és hivatalos versenyeztetés alapján a villamos energia költségek 2019-ben ezen a területen mintegy 2,5 millió Ft + ÁFA összeggel emelkednek.

Ezen túlmenően az állami szinten rendezett, folytatódó kötelező minimálbér és szakmunkás minimálbér emelések is további milliós terhet jelentenek. Ezeket a költségnövekedéseket az üzemeltetés hatékonyságának további növelésével igyekszik a társaság ellensúlyozni, melyek érdekében az elmúlt évekhez hasonlóan megtakarítást eredményező fejlesztéseket kíván végrehajtani és törekszik arra, hogy egyre több javítási, pótlási, kisebb fejlesztési munkát saját teljesítésben oldjon meg.

A hatályos sportlétesítmény üzemeltetési alapszerződéshez képest jelentős változás, hogy a Hivatal kezdeményezésére a távhődíjak kikerülnek az üzemeltetési szerződésből, ugyanis a távhő 5%-os ÁFA-tartalma miatt ezt költségtakarékossági okokból célszerűbb, ha az Önkormányzat közvetlenül a szolgáltatónak fizetni. (Amennyiben ugyanis a távhődíjat az OIH Zrt, mint üzemeltető fizetné meg, akkor az Önkormányzat felé ezen költségelemet is az üzemeltetési díj részeként 27%-os ÁFA teher mellett tudná csak tovább számlázni).

A bemutatott ÁFA tétel miatt a távhőszolgáltatás díján túlmenően a többi közüzemi díj megfizetése értelemszerűen továbbra is az OIH Zrt-t terheli a kis műfüves pálya kivételével.

Az Új Szolgáltató Városközpont üzemeltetési szerződését azért célszerű külön kezelni, mert a sportlétesítményektől eltérően, itt a közüzemi díjak, illetve az épület takarítása a tulajdonos Önkormányzat, illetve a bérlő Kormányhivatal hatáskörébe tartozik. Az OIH Zrt. ebben a létesítményben az épület őrzését, a gépészeti rendszerek (pl. légtechnikai rendszer, hűtés-fűtési rendszer, lift), a tűzjelző rendszer és az egyéb tűzvédelmi és közmű/gépészeti rendszerek és eszközök karbantartását és üzemeltetését végzi.

**2019. évre összesen - a távhőszolgáltatási díjtétel kikerülését követően - így bruttó 191.641.705 Ft önkormányzati finanszírozási keretet javaslok megállapítani a létesítmények üzemeltetésével kapcsolatban.**

Létesítmény megnevezése	2019. évi tervezett üzemeltetési díjak nettó Ft/év	2019. évi tervezett üzemeltetési díjak bruttó Ft/év
Csobbanó uszoda	37 671 867	47 843 271
Csobbanó strand	19 460 232	24 714 495
Krajnyik „Akác” András Sportcsarnok	45 249 792	57 467 236
Chudik Lajos Sportlétesítmény	21 731 413	27 598 895
Gárdonyi Sportcentrum	15 518 000	19 707 860
Kossuth Lajos utcai műfüves	1 614 996	2 051 045
Streetball	1 548 000	1 965 960
Szolgáltató Városközpont	8 104 680	10 292 944
<b>Összesen (távhőszolgáltatási díj nélkül)</b>	<b>150 898 980</b>	<b>191 641 705</b>

## 2. VARIKONT Kft-t érintő lakásgazdálkodással és városüzemeltetési feladatok ellátásával kapcsolatos szerződések

A Kft. hatályos szerződesei tekintetében a városüzemeltetési feladatok ellátására kötött, így a parkfenntartás, az útfenntartás, az úttisztítás, az illegálisan elhelyezett lomhulladék összegyűjtése tárgyú szerződések díjemelését kezdeményezzük az alábbiak szerint:

### 2.1. Városüzemeltetési feladatok

#### *Parkfenntartás*

Költségvetés	nettó (Ft)	bruttó (Ft)
2018 várható	88.804.724	112.781.999
<b>2019 terv (+8%)</b>	<b>97.685.196</b>	<b>124.060.199</b>

#### Többletigény indoklása:

- Több fűnyírás: korábban nem vágott területeken is, illetve gyakrabban kell vágni területeket (pl. Szt. Borbála tér, Kocsedó, Borbálai orvosi lakás, stb.)
- Sövény nyírása, cserjék gondozása: amit korábban a lakók gondoztak, egyre több ránk marad, Okmányiroda környékének gondozása (cserjék vágása, kapálás, gyomlálás, fűnyírás)
- Egyeztetett keretek között, de bizonyos központ területeken éves szinten több rendszeres fűnyírás beiktatása
- Egyre több emlékmű: melyeket kiemelten kell kezelni
- Évről évre egyre több pad: karbantartás, javítás
- Haraszthegy: egyre nagyobb terület kezelése, igény a gyakoribb vágásra, növényzet megújítása
- Több fakivágás (balesetveszélyes fa), gallyazás
- Több játszótér, több rongálás
- Fogyasztói árak fokozatos növekedése
- Üzemanyag árnnövekedések (2018. januártól novemberig +11%-os)
- Munkavállalók részéről növekvő bérigény

A parkfenntartás kapcsán az önkormányzat által kiközvetített közhasznú és közérdekű jogviszony keretében foglalkoztatott személyek munkaszervezését is ellátjuk.

#### *Útfenntartás*

Költségvetés	nettó (Ft)	bruttó (Ft)
2018 várható	36.867.357	46.821.543
<b>2019 terv (+55%)</b>	<b>57.144.403</b>	<b>72.573.392</b>

#### Többletigény indoklása:

- Az útfenntartás vonatkozásában 3 ember bértámogatott volt, akik támogatása ezévben lejár, így a többlet forrásigény egy jelentős részét ez eredményezi (~6 mFt), nem beszélve arról, hogy az útfenntartási létszámkeretünket 1 fővel megnöveltük a feladatok elláthatósága érdekében, illetve a hatékonyabb városon belüli és városi feladatokhoz kapcsolódó tevékenységek ellátásához, a jövő évben további egy gépkezelőt tervezünk alkalmazni. A szükséges célgépet már megrendelte társaságunk.
- Jövő évre vonatkozóan többlet forrásigénye lesz a Bokodi üdülőövezet felé vezető út karbantartása (kaszálás, kátyúzás, úrszelvény biztosítása, buszforduló fenntartása)
- Pusztavámi út karbantartása
- Fogyasztói árak fokozatos növekedése
- Üzemanyag árnnövekedések (MNB- 2018. januártól novemberig +11%-os)
- Gépbérleti díjak növekedése (+20%-os)
- Építőanyagok (+10-15%), útépítési árak kivitelezési árainak jelentős növekedése (utóbbi 1 évben +30%)

- Munkavállalók részéről növekvő bérigény
- Keretnövelés hiányában már nem fenntartható az utak jelenlegi állapota sem, mert nagyobb az utak elhasználódása
- Fontos célként tűztük ki, hogy lehetőség szerint, prioritásként kezelve elsődlegesen a városi utak, járdák ütemezett és több területen szakaszosan és párhuzamosan zajló felújítását, rendszer karbantartását tudjuk ellátni. Az egyéb vállalkozási, külsős tevékenységeket csak ezek biztosítása után tervezzük vállalni
- az eddigi 2.870 Ft-ról 3.300 Ft-ra emelkedik a kormány döntése nyomán az építőiparban a minimális – ÁFA nélküli – ajánlott rezsioradíj

### **Úttisztítás**

<b>Költségvetés</b>	<b>nettó (Ft)</b>	<b>bruttó (Ft)</b>
2018 várható	24.025.197	30.512.000
<b>2019 terv (+15%)</b>	<b>27.628.977</b>	<b>35.088.800</b>

#### Többletigény indoklása:

- 2017. év szinten tartása
- Fogyasztói árak fokozatos növekedése
- Üzemanyag árnövekedések (2018. januártól novemberig +11%-os)
- Munkavállalók részéről növekvő bérigény

### **Hómunka**

<b>Költségvetés</b>	<b>nettó (Ft)</b>	<b>bruttó (Ft)</b>
2018 várható	8.661.417	11.000.000
<b>2019 terv (-9%)</b>	<b>7.874.016</b>	<b>10.000.000</b>

**Az alábbi feladatellátásokkal kapcsolatban nem tervezünk 2019. évben díjemelést végrehajtani, így azok 2018. évi szinten tartása szükséges:**

- **Településüzemeltetés** (energetika szolgáltatás, háttérmunkák, közvilágítás ellenőrzés, stb): **bruttó 9.144.000 Ft**
- **Ipari park: bruttó 7.543.800 Ft**
- **Parktavak üzemeltetése: bruttó 7.718.000 Ft**

### **Külterületi utak karbantartása**

<b>Költségvetés</b>	<b>nettó (Ft)</b>	<b>bruttó (Ft)</b>
2017	7.060.630	8.967.000
2018 várható	3.846.615	4.885.200
<b>2019 terv (+82%)</b>	<b>7.000.000</b>	<b>8.890.000</b>

#### Többletigény indoklása:

- 2017. évi szint visszaállítása a cél, hiszen ezzel lehet folyamatosan karbantartani
- Fogyasztói árak fokozatos növekedése
- Üzemanyag árnövekedések (2018. januártól novemberig +11%-os)
- Munkavállalók részéről növekvő bérigény

### **Illegálisan elhelyezett lomhulladék összegyűjtése:**

<b>Költségvetés</b>	<b>nettó (Ft)</b>	<b>bruttó (Ft)</b>
2018 várható	1.772.008	2.250.450
<b>2019 terv (+11%)</b>	<b>1.966.929</b>	<b>2.498.000</b>

Többletigény indoklása:

- Üzemanyag árnövekedések (2018. januártól novemberig +11%-os)

## 2.2. Önkormányzati bérlakások üzemeltetése

**Bérlakások üzemeltetése** vonatkozásában **nincs szükség önkormányzati kiegészítésre, így 2019. évi terv 0 Ft.**

**Bérlakásrendszer átalakítása** során **nem tervezünk 2019. évben díjemelést** végrehajtani, így a díj 2018. évi szinten tartása szükséges: **bruttó 7.000.000 Ft.**

A **VARIKONT Kft.** jelenleg ellátott feladataival kapcsolatosan a **2019. évre összesen bruttó 284 516 191 Ft (+18,71% tervezett növekedés)** önkormányzati finanszírozási keretet javaslok megállapítani a városüzemeltetési és bérlakáskezelési tevékenységekhez kapcsolódóan. A **2018. év hasonló költségkerete: bruttó 239 656 992 Ft volt.**

Üzemeltetési feladat megnevezése	2018. évi várható üzemeltetési díjak bruttó Ft/év	2019. évi tervezett üzemeltetési díjak bruttó Ft/év	Változás %
Parkfenntartás	112 781 999	124 060 199	+8
Útfenntartás, belterület	46 821 543	72 573 392	+55
Útfenntartás, külterület	4 885 200	8 890 000	+82
Úttisztítás	30 512 000	35 088 800	+15
Hómunka (út, járda, közterület)	11 000 000	10 000 000	-9
Bérlakásrendszer átalakítása	7 000 000	7 000 000	0
Településüzemeltetés ellenőrzési és energetikai tevékenység	9 144 000	9 144 000	0
Ipari parki tevékenység	7 543 800	7 543 800	0
Parktavak üzemeltetése	7 718 000	7 718 000	0
Illegális lomhulladék összegyűjtése	2 250 450	2 498 000	11
<b>Összesen</b>	<b>239 656 992</b>	<b>284 516 191</b>	<b>átlagosan: 18,71</b>

A leírtak alapján az egyes városüzemeltetési és létesítményüzemeltetési tevékenységekhez javasolt önkormányzati forrásigény **2019. évre összesen bruttó 476 157 896 Ft/év, mely az Önkormányzat várható éves költségvetésének nagyságrendileg 10%-át teszi ki.**

## 3. Szakmai projektek vezetésével kapcsolatos szerződések módosítása

A „Tavaink Átal – Oroszlány (Majk) – Kecskéd – Környe – Tatabánya közötti kerékpáros mobilitás feltételének megteremtése csatlakozva az Átal-Ér Menti Kerékpárúthoz” című projekt szakmai vezetési feladatainak ellátására vonatkozó szerződés esetében az OIH Zrt kezdeményezte a szerződés határideje 2019. március 31. napjáról 2019. szeptember 30. napjára történő módosítását.

A „Majk és a Vértes turisztikai tevékenységeinek összehangolása az Oroszlányi Bányászati Múzeum komplex fejlesztésével” című projekt szakmai vezetési feladatainak ellátására vonatkozó szerződések esetében pedig kezdeményezte a szerződés határideje 2019. június 30. napjáról 2019. december 31. napjára történő módosítását.

A határidők kitolódása nem jelent díjváltozást a szerződésekben tekintetében.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslatok elfogadását!

A létesítményüzemeltetés és a projektek szakmai vezetése tárgyú szerződések tervezetei előkészítés alatt állnak, azokat pótlólag küldöm meg.

**Oroszlány, 2018. november 30.**

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018.(....) Kt. határozata  
az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződésekről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Az egyes településüzemeltetési feladatok ellátása tárgyban az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
2. Az illegálisan elhelyezett lomhulladékok elszállítása tárgyban az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
3. Haszongépjármű bérlete tárgyában az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
4. A városi parktavak üzemeltetése tárgyban az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
5. Oroszlány város közútjai és járdái, illetve ezek tartozékai kezelése tárgyban az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 5. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
6. Oroszlány város közterületi parkjai és zöldterületei ápolása, gondozása és kiépítése tárgyban az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 6. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
7. Az oroszlányi közutak, járdák téli útüzemeltetési feladatai elvégzése tárgyában az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 7. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
8. Az oroszlányi közutak, járdák téli útüzemeltetési feladatai elvégzése tárgyában az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel kötendő szerződést az előterjesztés 8. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza polgármestert a szerződés aláírására.
9. Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel az 1-8 pontok szerint kötendő szerződések 2019. évi teljesítéséhez szükséges anyagi fedezetet a 2019. évi költségvetésében tervezi.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2018. december 13.  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző