

Oroszlány Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. szeptember 8-ai ülésére**

Tárgy: Tájékoztató a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb felújításához, hasznosításához kapcsolódó döntésekről, javaslatokról

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Szakmai előkészítő: Németh Gábor alpolgármester
Kontschán Flórián Jenő OSZ Zrt. vezérigazgatója
Dudás Kinga Varikont Kft. ügyvezetője

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk számára városstratégiai szempontból és az itt működő ipari parki cégek zavaratalan működése és további fejlődése szempontjából is kiemelt fontossággal bír az Oroszlányon dolgozó, de más településekről érkező munkavállalók megfelelő szálláslehetőséggel történő ellátása.

Az úgynevezett „munkásszállásoltatás mellett legalább ekkora, ha nem nagyobb indoklottsággal bír - a helyi lakosság számára - a különböző elrendezésű és színvonalú, de modern és fenntarthatóan üzemeltethető bérlakások számának növelése.

A két cél elérésére (a Béke Szálló felújítása/átalakítása és a Petőfi udvar 6-7 sz. tömb felújítása bérlakások kialakításával) vonatkozóan az Önkormányzat már többször kifejezte pozitív szándékát a beruházások megvalósítása érdekében, melyeket a továbbiakban is fontosnak tart. Ennek megfelelően már az előző önkormányzati ciklus idején kialakításra került az a pénzügyi és lebonyolítási konstrukció, miszerint az OSZ Zrt. mint önkormányzati többségű tulajdonú cég az önkormányzat kezességvállalása és tőke visszafizetése mellett, az RFF (Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt.) által nyújtott kedvezményes projekthitelből saját beruházásban megvalósítaná a Béke Szálló átalakítását.

A további előkészítés során a „munkásszálló” korábbi terveinek átdolgozása és a funkcióváltás, valamint a szállásoltatási minőségi és szolgáltatási szint csökkentése mellett az elképzelések szerint a fejlesztési forrás lehetőséget teremtett volna a Petőfi udvar 6-7 sz. tömb komplett felújítására és további, legalább 24 minőségi, korszerű bérlakás kialakítására.

A nevezett RFF hitelt az OSz Zrt, mint köztudott a „táv hővezeték rekonstrukció” önerejének biztosítására nyerte el, de azt erre a célra nem kellett lehívni a projekt során elnyert „EU Önerő Alap” támogatás igénybevétele miatt. Ennek megfelelően a korábbi hitelcélok átvezetésre kerültek a nevezett ingatlanok felújítására és azokhoz kapcsolódó, tervezett funkciók megvalósítására.

Az előkészítési folyamat ütemezett előrehaladása során az OSz Zrt. teljes körűen kidolgozta a Béke Szálló beruházásának projektütemezését és a kapcsolódó terveket, illetve elkezdte saját hatáskörben és finanszírozásban az átalakításhoz elengedhetetlen bontási munkák előkészítését, szervezését is.

Sajnálatos módon augusztus elején, a Kormány a hitelkonstrukcióval kapcsolatosan korábban megadott jóváhagyását felülbírált, és a kiadott kormányhatározat szerint nem járult hozzá, hogy az Önkormányzat a kialakított hitelhez, mint kezes az OSz Zrt. részére kezességet vállaljon. Ez a döntés merőben átrendezte a helyzetet, és a beruházások tervezését és pénzügyi lehetőségeit is teljes átgondolásra készítette.

A Béke Szálló jelenleg az OSz Zrt. tulajdonában áll, de a társaság saját forrása és általános anyagi helyzete azt nem teszi lehetővé, hogy saját forrásból finanszírozza egy ekkora volumenű (250 fős) munkásszálló kialakítását.

Az új helyzetre történő reagálás részeként lefolytatott tárgyalások során az a helyzet körvonalazódott, hogy az RFF a korábbi hitelkonstrukció feltételeinek „enyhítéseként” a továbbiakban eltekintene akár az önkormányzati kezességvállalástól is és így a negatív kormányhatározat nem befolyásolná részükről a hitel folyósítását. Vélhetően ezt a döntést azért is hozhatta a hitelintézet, mert az OSz Zrt. és az Önkormányzat között korábban megkötött „támogatási megállapodás” értelmében a felhasználni kívánt 500 M Ft-os hitel tőkerészét az önkormányzat mint a cég többségi tulajdonosa fizetné vissza évenkénti azonos ütemben, mintegy évi 100 M Ft mértékben. Ennek során a tőketörlesztéshez szükséges pénzüsszeget a támogatás keretében minden évben, célzottan átutalná az OSz Zrt.-nek az önkormányzat, és így a társaságnak csak a hitel kamatrészét kellene saját forrásokból kitermelnie.

Ez a konstrukció a tőketörlesztés átvállalásával gyakorlatilag önkormányzati támogatásban részesítendő a társaságot és az ilyen jellegű támogatásokat (az önkormányzati hitelfelvételek mellett) előzetesen jóvá kell hagyatni a Miniszterelnökség Támogatásokat Vizsgáló Irodájával (TVI). Az erre vonatkozó kérelmet és dokumentumokat önkormányzatunk már korábban benyújtotta, de sajnos a nevezett szervezet a mai napig nem tudta meghozni döntését erre vonatkozóan.

Mind a bérlakások számának növelésére, mind a megfelelő színvonalú és kapacitású munkásszállásoltatás kialakítására azonban folyamatosan érkeznek az igények és jelzések. Ezek megerősítését az ipari parki cégek részéről ismételt megkezdte az önkormányzat a Varikont Kft. közreműködésével. Az újabb tárgyalások eredményeként a nyár folyamán a Borgwarner TTS és a Wescast Zrt. írásban, hivatalosan jelezte szállásoltatási igényét, egyelőre 40 és 100 fő vonatkozásában. A folyamat ismételt megakadásáig az üzemeltetéshez és kiejánlások folytatásához szükséges üzleti tervek és szolgáltatási árak végső verzióit ki is dolgozta a tervezett beruházó OSZ Zrt. és a tervezett működtető Varikont Kft.

Az OSZ Zrt.-vel folytatott egyeztetések során, a fejlesztés fontosságát továbbra is szem előtt tartva, a Béke Szállóval kapcsolatban az alábbi lehetséges hasznosítási módok merültek fel:

- A tulajdonos az épület egészét meghirdetné eladásra az országos médiákat és sajtót is bevonva, a tervezett funkció és hasznosítási mód mint üzleti lehetőség bemutatásával. A legfrissebb (2015-ös) értébecslés alapján az ingatlan értéke 119,7 M Ft, de nem ismert, hogy egy piaci versenyben kialakult értékesítés során, milyen áron lenne valóban forgalomképes az ingatlan.
- Ennél a lehetőségnél feltétlenül célszerűbb és hasznosabb lenne azonban, ha az épület az Önkormányzat tulajdonába/hasznosításába kerülne és azon akár több évre ütemezetten az Önkormányzat hajtana végre felújítást, funkcióváltást, vagy bővítést. Ebben az esetben az épületre vonatkozó fejlesztési programot a munkásszállásoltatáson kívül akár tovább lehetne bővíteni egyéb „szolgáltatási funkciókkal (pl. idősok otthona, idősgondozás, kisebb méretű garzonlakások, szolgálati lakások több elrendezés szerint). Amennyiben az OSZ Zrt. fejlesztési hitelével kapcsolatos önkormányzati tőketörlesztés éves forrásait ilyen fejlesztésre fordítaná az önkormányzat, az pár év alatt, több ütemben megvalósítható lenne.
- A leírtakkal kapcsolatban azonban meg kell jegyezni, hogy a munkások szállásoltatását már több helyi vállalkozás is elindította, a benne rejlő piaci alapú lehetőségeket felismerve kisebb-nagyobb beruházásokba kezdtek már eddig is, illetve jelenleg is több ilyen fejlesztés zajlik, vagy előkészítés alatt áll (több 10, illetve akár 100-as férőhelyszámmal kalkulálva).

A bérlakás kérdés kezelése, mint ahogy azt már kifejtettem talán még a munkásszállásoknál is égetőbb problémája a városnak. Ennek során a közel tíz éve elkészített és az utóbbi években érdemben nem módosított, vagy felülvizsgálatra szoruló önkormányzati „bérlakás koncepciót” feltétlenül át kell gondolni és célszerűen a Petőfi udvar 1-2. sz. tömbhöz hasonlóan, egyszerre nagyobb számban, komplett tömbök megújításával lehetne kezelni rövid távon a kialakult helyzetet.

Az OSZ Zrt. abbéli szándékát fenntartja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő és már évek óta kiürített Petőfi udvar 6-7. sz. tömböt akár önerőből is, saját beruházás keretében felújítaná és bérlakásokat alakítana ki. Egy ilyen beruházást akkor tud megvalósítani a társaság, ha az épület tulajdonjogát megszerzi. Több szempontból is indokolt lenne egy ilyen fejlesztés esetén, ha a területen még fennmaradó, Petőfi udvar 4-5. sz. tömb is teljes rekonstrukcióra kerülne, egy második ütemben, akár egy évvel elcsúsztatva, de ez csak akkor lehetséges, ha az ott lakó 23 bérlőt- akár a beruházás idejére átmenetileg – sikerül máshol elhelyezni.

Amennyiben a Béke Szállóval az önkormányzat a továbbiakban saját tulajdonon végzett beruházásként fejlesztésket kíván végrehajtani, úgy a vázolt ingatlanügyletek lehetséges módja lenne, hogy a Béke Szállóért cserébe az önkormányzat a Petőfi udvari tömböket átadná az OSZ Zrt-nek.

Természetesen egy ilyen adásvétellel vegyes csereszerződés során a feleknek az esetleges értékkülönbséget meg kell fizetni, ami vélhetően azért nem lenne már túl magas. Egy ilyen konstrukcióhoz elengedhetetlen kikötés, hogy a területen működő önkormányzati bérlakásokat adott határidőn belül az önkormányzat kiürítene, a társaság pedig vállalná a felújítást és elfogadná továbbra is a bérlakás funkciót.

Amennyiben a Béke Szálló eladásával és a vázolt funkciók szerinti hasznosításával az önkormányzat nem kíván élni, az OSz Zrt. a bérlakáskialakítás és -üzemeltetés további bővítése érdekében csereingatlanként a Beatrix Szállót is felajánlja. Ez azért is reális lehetőség, mert a társaság jelzése szerint a kereskedelmi szállásoltatási tevékenységet az OSz Zrt. hosszabb távon már nem kívánja folytatni, az nem illik bele a közszolgáltatási és bérlakásslolgáltatási elképzeléseibe. Ebben az esetben persze csak egy, a Petőfi udvar 6-7 sz. tömb jöhetne szóba, mint csereingatlan, de vélhetően ebben az esetben jelentősebb különbséget kellene az önkormányzatnak megfizetnie az OSz Zrt. felé a jelentősen eltérő ingatlanértékek miatt.

A Beatrix Szálló ilyen módon történő megszerzése és működtetése szervesen kapcsolódhatna az önkormányzati turizmus, programfejlesztési elképzeléseibe, azok további kibontásához jó alapot szolgáltatna.

Amennyiben a bemutatott ingatlanügyletek helyett, az OSz Zrt. számára nyitva álló, kedvező RFF hitelt úgy lehetne felhasználni, hogy a tőkerész önkormányzat által történő megfizetésért cserébe a társaság ingatlanokat adna át az önkormányzatnak (akár a Beatrix Szállót is), úgy OSz Zrt-s beruházásban is megvalósulhatna a Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. megújítása. Ezt a lehetőséget a szakemberek még vizsgálják és információkat gyűjtenek a kormányzati szervezetektől.

A bérlakások számának bővítésére az önkormányzat saját építési beruházásán kívül lehetőség adódhat elviekben úgy is, hogy üresen álló, eladó forgalomképes lakásokat vásárol meg az önkormányzat, vagy valamelyik önkormányzati cég. Azokat felújítja és saját működésének keretében hasznosítja, a mérethatékonyság elvét alkalmazva üzemelteti és adja ki. A kiadás során figyelembe vehetők lennének a különböző méretű, kialakítású, komfort és felújítású fokozatú lakásoknál a különböző rászorultsági elvek és élethelyzetek, de a vélhetően a közeljövőben nagyobb számban indokoltá váló szolgálati lakás funkció is. Ezt a területet is fejleszteni szükséges, mivel a családok, helyi lakosok lakhatási helyzetének bérlakásokkal történő segítése mellett számba kell venni a településen működő orvosok, valamint pedagógusok várható nagylétszámú nyugdíjba vonulását is. Amennyiben városunk sikerrel kíván új, fiatal, ambiciózus egészségügyi, oktatási, nevelési, sport, közművelődési, gazdasági szakembereket a városba „csábítani”, úgy megítélésem szerint szükséges lesz a megfelelő színvonalú szolgálati lakások nagyobb számban történő kialakítása is.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a témával kapcsolatban felvázolt helyzet megvitatását és az elképzeléseik, további előre mutató javaslataik megosztását, illetve a tájékoztatásom elfogadását!

Oroszlány, 2015. augusztus 28.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (...) Kt. határozata
a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb felújításához, hasznosításához
kapcsolódó döntésekről, javaslatokról szóló tájékoztatóról**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a volt Béke Szálló és a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épülettömb felújításához, hasznosításához kapcsolódó döntésekről, javaslatokról szóló tájékoztatót.

Határidő: a határozat kihirdetésére: azonnal

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző