



Salgótarján Megyei Jogú Város
P o l g á r m e s t e r é t ől

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
Telefon: (32) 312-250, (32) 417-255, Fax: (32) 310-838

1019-15/05.

J a v a s l a t
az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti garzonház energiatakarékos
korszerűsítését, felújítását célzó pályázat benyújtására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Lakásgazdálkodási Stratégiájában a meglévő lakásállomány portfólió tisztítása, a lakásállomány szerkezetének átalakítása, bővítése és fenntartható, költséghatékony, méltányos lakásrendszer kialakítása, mint gazdálkodási prioritás került meghatározásra.

Fenti stratégiai célok megvalósítását célozza az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti épület - 264 lakás – energiatakarékos korszerűsítését, felújítását elősegítő fejlesztés.

Az alagútzsalus építési technológiával épített 264 lakásos épület 1975-ben került átadásra. A lakóépület társasházként működik, mely 100%-ban önkormányzati tulajdonú 15 és 18 emeletes lakótornyokból, valamint az épület földszintjén elhelyezkedő magán és önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekből áll. Az eltelt 30 évben átfogó felújítás nem történt az épületen, az elvégzett részleges felújítások (alapvezetékek cseréje, felvonó- és villamoshálózat felújítás) összértéke meghaladta az 54.000.000.- Ft-ot.

Az épület hosszú távú, biztonságos és gazdaságos üzemeltetése érdekében további korszerűsítésre, felújításra van szükség.

A projekt keretében megvalósítható fejlesztés kizárólag a 264 lakást érinti, ezért a társasház egyéb, nem lakáscélú helyiségeinek tulajdonosai a finanszírozásban sem vesznek részt. A nem lakáscélú helyiségek tulajdonosai tudomással bírnak a tervezett beruházásról, részletes tájékoztatásuk – az írásbeli szavazás során levélben, valamint a határozat tervezettel – megtörtént, és a pályázat benyújtása ellen a rendelkezésre álló határidő alatt kifogást nem emeltek. A társasház a 3/2005. (IX.29.) számú Közgyűlési határozatával a pályázaton való részvétel mellett döntött; az ügy fontosságára tekintettel szükséges a tulajdonos önkormányzat jóváhagyó nyilatkozata.

A tervezett fejlesztés megvalósításában a központi támogatási rendszer: a központi pályázat és a Panel Plusz Hitelprogram jelenthet segítséget.

Az önkormányzat mint a lakások tulajdonosa a tervezett fejlesztéssel egy előre hozott beruházást valósít meg központi támogatásból és hitelből. A beruházással csökken az üzemeltetési- és karbantartási ráfordítás, a felújítás pedig csak lakás helyreállításra korlátozódik az elkövetkező 10 év során.

A beruházás megvalósításával javul a bérlők komfortérzete, amely magasabb lakbér érvényesítésére ad lehetőséget.

A projekt tartalma

A fejlesztéssel a lakások korszerűsítése és felújítása valósul meg.

- Korszerűsítés keretében valósul meg:

- A meglévő, elavult, egycsöves átfolyós rendszerű fűtés rendszer helyett kétsöves fűtési rendszer kerül kiépítésre termosztatikus radiátorszelepekkel, strangonkénti automata légtelenítőkkel, DUNAFERR típusú radiátorokkal.
- A lakások és a közlekedők homlokzati nyílászáróinak cseréje: háromkamrás, fehér műanyag nyílászárók beépítése hőszigetelő üvegezéssel. A földszinti előcsarnokban hőszigetelő üvegezéssel, acélszerkezetű portálok kerülnek beépítésre.
- Az épület homlokzatainak utólagos hőszigetelése üvegszövet erősítéses 6 cm vastag ásványgyapot hőszigeteléssel és homlokzati vékonyvakolat színezéssel.

- Felújítás keretében valósul meg:

- Az épület elektromos főelosztó szekrénye és a lakások fogyasztásmérői közötti méretlen elektromos hálózat felújítása.
- 4 db személyfelvonó felújítása.

A fejlesztés becsült költsége mintegy bruttó 370.100 eFt, melynek munkanemenkénti megoszlását az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Energia megtakarítást eredményező felújítás:	
- Homlokzati nyílászárók cseréje	146.500
- Utólagos hőszigetelés	82.700
Összesen:	229.200
Épületgépészeti- és épületvillamosági felújítások:	
- Fűtéskorszerűsítés	64.300
- Személyfelvonók felújítása	43.000
- Elektromos felújítás	22.200
Összesen	129.500
Tervezés, bonyolítás, egyéb járulékos költségek	11.400
Mindösszesen:	370.100

A fejlesztés várható hatásai

Költségcsökkenésből adódó évenkénti megtakarítás	
Megnevezés	Megtakarítás (eFt)
Fűtési energia megtakarítás	6.600
Üzemeltetési és karbantartási költségmegtakarítás	3.800
Összesen	10.400

A fejlesztés finanszírozása

A fejlesztés forrásösszetétele:

Megnevezés	Összeg (eFt)	Támogatás (%)
Központi támogatás	105.600 (400 eFt/lakás)	28,5
Saját erő	264.500	71,5
Összesen:	370.100	100,0

A saját erő biztosítása:

A fejlesztéshez szükséges saját erő biztosítása a „Sikeres Magyarországért Panel Plusz Hitelprogram” keretében igényelhető 211.200 eFt, valamint az azt kiegészítő 53.300 eFt egyéb hitel igénybevételével történhet, melyet a társasház vesz föl.

Az előterjesztéshez csatolt tájékoztató táblázat tartalmazza a 180 hónapos futamidejű hitel törke- és kamatfizetés ütemezését, mely havi egyenlő összegben 2.057.121,- Ft-ot (éves szinten 24.685.452,- Ft) jelent.

A hitel visszafizetés forrásai:

1. Karbantartási és üzemeltetési költség megtakarítás

Az üzemeltetési költségeket a lakbér tartalmazza, ezáltal az elmaradó kiadások a beruházó önkormányzatnál jelennek meg – minthogy a megtakarítások összegével megegyező mértékű lakbér mérséklés nem történik – , mint a hitel visszafizetés egyik lehetséges forrása.

2. Bérleti díj emelés:

2.1. A beruházás megvalósításának eredményeként elérhető energia megtakarítás értékével megegyező mértékű rendkívüli bérleti díj emelés, amely a bérlők számára többletterhet valójában nem jelent, mivel az annak megfelelő összeggel a fűtési költségek csökkennek.

A Tarjánhő Kft. megtakarításokra vonatkozó számításai szerint a 6.600 eFt-os megtakarítás lakbérben történő megjelenése 72 Ft/hó/m²-t jelentene, amely a piaci alapú lakbérnél 9,6%-os, a szociális alapú bérleti díj esetében pedig 14,4%-os emelkedést eredményez.

A rendkívüli díjemelést a beruházás megvalósulását (műszaki átvételt) követő hónap 1. napjától javaslom végrehajtani.

(a rendkívüli lakbéremelés és az üzemeltetési költség csökkenése az adósságszolgálati teher 42%-át fedezi)

2.2. Bérleti díj növeléséből tervezhető árbevétel. Az éves adósságszolgálati teher biztosításához – a költségmegtakarítás összegén felül – 150 Ft/m² összegű lakbéremelés szükséges. Véleményünk szerint ez – a jelenlegi 500 és 750 Ft/m²-es lakbér mérték mellett, és figyelemmel az előző pontban jelzett lakbéremelésre – egy lépcsőben nem érvényesíthető.

A mellékelt tájékoztató táblázat tartalmazza az évenkénti inflációs mérték feletti – első évben 5%, azt követően 3% - bérleti díj emelés éves többletbevételeit, melyek minden évben egyre nagyobb arányban járulhatnak hozzá a hitel törlesztéséhez.

A hitel visszafizetés díjmelésből érvényesíthető forrásaként az első évben 2.300 eFt tervezhető, mely évenként a díjmelés a piaci alapon történő bérbeadások számának függvényében arányosan növekszik.

(az adósságszolgálati teher 13 %-át fedezi)

3. A felújításra kerülő épületben megüresedő lakások bérbeadása az Önkormányzat bérlakás koncepciójával és bérlakás gazdálkodás stratégiájával összhangban csak piaci alapon történik, a jelenlegi tendenciát figyelembe véve évente 10 új piaci bérlettel lehet tervezni.

Többletbevétel alakulása az első évben	
Megnevezés	Többletbevétel (eFt)
Üzemeltetési és karbantartási költség csökkenése	3.800
A beruházás költségeinek részbeni megtérülését célzó rendkívüli lakbéremelés	6.600
5%-os mértékű lakbéremelés*	2.300
évenként 10 db szociális bérlakás piaci alapon történő bérbeadása	900
Összesen	13.600

* A teljes emelés szociális bérlakásnál 19,4% , piaci bérlakásnál 14,6%, melyből a tényleges fizetési többletkötelezettség 5%, a rendkívüli lakbéremelés ugyanis többlet fizetési kötelezettséggel nem jár.

4. Az önkormányzat által biztosított éves lakóház felújítási keretből (30 millió Ft) 8-10 millió Ft-ot fordítunk minden évben az Erzsébet tér 1-2 szám alatti épületre. Ha a tervezett beruházás nem valósul meg, évente minimum 10.000 eFt-os felújítási célú ráfordításra lesz szükség az elkövetkezendő évtizedekben is.

Javaslom a hitel visszafizetéséhez szükséges évi 24.685 eFt társasház részére történő biztosítását, melyből az előzetes kalkulációk szerint 13.600 eFt a megtakarításból és a többletbevételekből fedezett. A 15 éves futamidő alatt a törlesztéshez szükséges önkormányzati forrás mértéke évenként csökkenni fog (a törlesztés 12. évében az éves cash-flow értéke meghaladja a hitel és kamattörlesztés összegét).

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az alábbi határozati javaslat megvitatását és elfogadását.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése benyújtja a salgótarjáni 3893 hrsz-ú, 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. sz. alatti Társasházban található, kizárólagos tulajdonát képező 264 lakás épületének energiatakarékos korszerűsítését, felújítását célzó LKFT-2005-LA-2 számú pályázatot.

Határidő: 2005. december 30.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

2. A felújítás teljes költsége 370.100 eFt, amely összeg a támogatás szempontjából teljes mértékben elismerhető bekerülési költség, melyhez a kért állami támogatás 105.600 eFt. Az Önkormányzat a Társasháznak a 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet szerinti 1/3-os költséghányad megfizetésére irányuló támogatást nem nyújt. A projekt megvalósításához szükséges saját erőt (264.500 eFt) az Erzsébet tér 1-2. sz. Társasház az 1. sz. melléklet szerinti hitelígérvény alapján hitel felvételével biztosítja. A hitel visszafizetéséhez szükséges forrást az Önkormányzat – mint a lakások tulajdonosa – költségvetésében évente elkülöníti és a 2. számú melléklet szerinti megállapodás alapján a Társasház rendelkezésére bocsátja. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2. számú melléklet szerinti megállapodást aláírja.

Határidő: 2005. december 30.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

Tóth Edit ügyvezető igazgató

3. A pályázaton való eredményes részvétel esetén az önkormányzat a Salgó Vagyon Kft.-n keresztül vállalja a beruházás lebonyolítását a 3. sz. melléklet szerinti megállapodás alapján. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a 3. számú melléklet szerinti megállapodást aláírja.

Határidő: 2005. december 30.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

Tóth Edit ügyvezető igazgató

4. A Közgyűlés az Erzsébet tér 1-2. szám alatti társasház közgyűlése által hozott 3/2005.(IX.29.) számú határozatot jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Pusztai Béla polgármester

5. A Közgyűlés elhatározza, hogy a beruházás megvalósítását követő hónap 1. napjától rendkívüli lakbéremelésre kerül sor, melynek mértéke szociális lakbér esetén annak 19,4 %-a, piaci lakbér esetén pedig 14,6%.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tóth Edit ügyvezető igazgató

6. A Salgó Vagyon Kft. köteles elkülönített nyilvántartást (számlát) vezetni a projekttel érintett lakóépülettel kapcsolatos bevételekről és kiadásokról.

Határidő: folyamatos

Felelős: Tóth Edit ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2005. november 30.

.....
Pusztai Béla
Polgármester

FINANSZÍROZÁSI MEGÁLLAPODÁS

(tervezet)

I. FELEK

Salgótarjáni Erzsébet tér 1-2. szám alatti Társasház (3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1-2, képv.: Salgó Vagyon Kft. (Tóth Edit ügyvezető igazgató)- közös képviselő) a továbbiakban: Társasház

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. képv.: Pusztai Béla polgármester) a továbbiakban: Önkormányzat

II. ELŐZMÉNYEK

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2005.(XII.15.)Öh. sz. határozatában döntött a salgótarjáni 3893 hrsz-ú, 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. sz. alatti Társasházban található, kizárólagos tulajdonát képező 264 lakást magában foglaló két lakótorony épületének energiatakarékos korszerűsítését, felújítását célzó LKFT-2005-LA-2 számú pályázat (a továbbiakban: Pályázat) benyújtásáról.

Az állami pályázati forrás segítségével megvalósítani tervezett felújítás teljes költsége 370.100 eFt, amely összeg a támogatás szempontjából teljes mértékben elismerhető bekerülési költség, melyhez a kért állami támogatás 105.600 eFt. A projekt megvalósításához szükséges saját erőt (264.500 eFt) az Erzsébet tér 1-2. sz. Társasház – a jelen megállapodás mellékletét képező hitelígérvény szerinti – hitel felvételével biztosítja.

III. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

A Pályázaton való eredményes részvétel esetén a Társasház által az Erste Bank Hungary Rt.-től (a továbbiakban: Bank) fölvelt 264.500 eFt hitel törlesztésében való közreműködés az Önkormányzat részéről.

IV. A MEGÁLLAPODÁS TARTALMA

1. Felek megállapodnak, hogy a Társasház a beruházás megvalósítása érdekében a Banktól részben a Panel Plusz hitelkonstrukció, részben pedig piaci kamatozású hitel formájában összesen **264.500 eFt összegű hitelt vesz fel**. A Társasház a hitel folyósítását követően a hitel teljes összegét az Önkormányzat erre a célra elkülönített számlára utalja.
2. A Társasház által igényelt hitel Bank által meghatározott kondíciói az alábbiak:

Igényelt hitel összege	
- Panel Plusz program	211.200.000,-
- Egyéb hitel	53.300.000,-
Éves kamat- és tőkefizetési teher	24.685.452,-

Teljes futamidő fizetési teher	370.281.780,-
Egyéb költségek	
Folyósítási jutalék	Egyéb hitel után 0,5% 266.500,-
Projektvizsgálati díj	50.000,-
Szerződésmódosítási díj	50.000,-
Számlavezetési díj (Ft/hó)	500,-
Kamat	
- Panel Plusz program	3 havi EURIBOR + 2,7% Jelenleg 5,01%
- Egyéb hitel	3 havi BUBOR + 0,45% Jelenleg 6,61%

3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hitelszerződés szerinti törlesztő részleteket a Társasház számlájára legkésőbb az egyes részletek esedékességét megelőző 5 munkanappal átutalja.
4. Amennyiben az Önkormányzat a IV.3. pontban rögzített kötelezettségének megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a késedelem miatt a Bank és a Társasház jogviszonyában fölmerült minden jogkövetkezmény (kötelezettség) az Önkormányzatot terheli.

Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tartják irányadónak.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2005. december

.....
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében: Pusztai Béla
polgármester

.....
Erzsébet tér 1-3. szám alatti Társasház
képviselésében: Tóth Edit

MEGÁLLAPODÁS
- beruházás lebonyolítására -
(tervezet)

I. FELEK

Salgótarjáni Erzsébet tér 1-2. szám alatti Társasház (3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1-2, képv.: Salgó Vagyon Kft. (Tóth Edit ügyvezető igazgató)- közös képviselő) a továbbiakban: Társasház

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1. képv.: Pusztai Béla polgármester) a továbbiakban: Önkormányzat

Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító és Ipari Park Üzemeltető Kft. (3100 Salgótarján, Munkásotthon tér 1., cégj. szám: 12-09-001893, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-7032-11312, bankszámlaszám: Kereskedelmi és Hitelbank Rt. 10200490-37021072-00000000, képviselő: Tóth Edit ügyvezető igazgató), a továbbiakban: Salgó Vagyon Kft.
a továbbiakban együtt: Felek

II. ELŐZMÉNYEK

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2005.(XII.15.)Öh. sz. határozatában döntött a salgótarjáni 3893 hrsz-ú, 3100 Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. sz. alatti Társasházban található, kizárólagos tulajdonát képező 264 lakást magában foglaló két lakótorony épületének energiatakarékos korszerűsítését, felújítását célzó LKFT-2005-LA-2 számú pályázat (a továbbiakban: Pályázat) benyújtásáról.

A Pályázaton való részvételről a Társasház írásbeli szavazás útján a 3/2005.(IX.29.) számú határozatában döntött, melyet a tulajdonos Önkormányzat .../2005.(XII.15.)Öh. sz. határozatában jóváhagyott.

Az állami pályázati forrás segítségével megvalósítani tervezett felújítás teljes költsége 370.100 eFt, amely összeg a támogatás szempontjából teljes mértékben elismerhető bekerülési költség, melyhez a kért állami támogatás 105.600 eFt. A projekt megvalósításához szükséges saját erőt (264.500 eFt) az Erzsébet tér 1-2. sz. Társasház hitel felvételével biztosítja. A hitel visszafizetéséhez szükséges forrást az Önkormányzat – mint a lakások tulajdonosa – költségvetésében évente elkülöníti és az erre irányuló külön megállapodás alapján a Társasház rendelkezésére bocsátja.

III. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

A Pályázaton való eredményes részvétel esetén a Társasház energiatakarékos korszerűsítése, felújítása érdekében az alábbi munkálatokra kiterjedő beruházás:

- lakóépületek utólagos homlokzati hőszigetelése,
- homlokzati nyílászárók cseréje,
- fűtés korszerűsítés,
- épületvillamossági- és
- lift felújítás.

IV. A MEGÁLLAPODÁS TARTALMA

5. Felek megállapodnak, hogy a Pályázaton elnyert állami támogatás teljes összege az Önkormányzat erre a célra elkülönített számláján marad, a Társasház a beruházás érdekében általa fölvelt hitel teljes összegét (264.500 eFt-ot) ugyanerre az elkülönített számlára utalja.
6. Az Önkormányzat, mint beruházó – a Salgó Vagyon kft. közreműködésével – vállalja a beruházás megvalósítását.
7. A Salgó Vagyon Kft. végzi – díjazás ellenében – a jelen megállapodás tárgyát képező beruházás teljes lebonyolítását, melynek keretében:
 - a közbeszerzési eljárást kiírja, lefolytatja,
 - a vállalkozókkal a szerződéseket megkötöi,
 - a munkálatok elvégzését folyamatosan felügyeli,
 - az elvégzett munkákat átveszi, azok műszaki ellenőrzési feladatait ellátja,
 - az állami támogatás felhasználásáról elszámolást készít és elszámol a támogatást folyósítóval,
 - a beruházás megvalósulását követően a vagyont aktiválásra az Önkormányzatnak átadja.
8. A Salgó Vagyon Kft. a beruházás lebonyolítása során az Önkormányzat nevében és megbízásából, a pályázati feltételek és a Magyar Állam és az Önkormányzat között létrejött támogatási szerződés rendelkezéseinek betartásával jár el.
9. Az Önkormányzat a beruházás megvalósítása során, azzal kapcsolatban a nevére kiállított számlák kiegyenlítését a IV.1. pontban említett elkülönített számláról teljesíti.
10. A Társasház a Pályázat szerinti munkák végzéséhez a munkaterületet megfelelő határidőre biztosítja.

Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit tartják irányadónak.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2005. december

.....
**Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasználó
 és Ipari Park Üzemeltető Kft.**
 képviselőjében: Tóth Edit

.....
Erzsébet tér 1-3. szám alatti Társasház
 képviselőjében: Tóth Edit

.....
 Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
 képviselőjében: Pusztai Béla
 polgármester