

**SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL**

*3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.*

*☎ 32/312-250; Fax: 32/422-386; E-mail: stpmhiv@profinter.hu*

Szám: 26.042-2/2005

**J a v a s l a t**

**Salgótarján Megyei Jogú Város parkolási helyzetének javítását  
szolgáló intézkedések megtételére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján településszerkezeti adottságai, megyeszékhely és határváros jellege miatt a belváros és közvetlen környezetének közlekedési helyzete, különös tekintettel a parkolási gondokra évek óta megoldást sürget.

**I. Általános helyzetkép**

A város parkolói telítettek, elsősorban a városközpontban és a vásárcsarnok környezetében, de parkolási nehézségek jelentkeznek a Gorkij, Beszterce és Kemerovó lakótelepeken is.

Súlyosbította, illetve súlyosbítja a helyzetet az elmúlt évben az Alkotmány úti beépítés miatt megszűnt parkolási lehetőség (40-50 db), valamint a várhatóan 2006-ban a Kassai soron és a volt nyúlpiac területén a tehermentesítő út III. ütemének megépítése miatt megszűnő várakozási lehetőség (131 db). A városközpont rekonstrukció folytatása során a Főtér nyugati oldalán további 60 db várakozóhely szűnik meg, de a Rákóczi úton a tervezett kétnyomúsítás során 89 db új várakozóhely létesül.

Nyilvántartásunk szerint a városban az önkormányzati tulajdonú közterületeken összesen 3351 db kiépített várakozóhely van. A parkolási helyzet szempontjából legkritikusabb területeken a kiépített parkolók száma az alábbi:

- Szűken vett városközpont (Kossuth út, Vasútvonal, Bem út, Március 15 út által határolt terület): 366 db
- Tágabban vett városközpont (Bem út, Alkotmány út, Kossuth út, Március 15. út által határolt terület): 649 db
- Beszterce lakótelep: 674 db
- Gorkij lakótelep: 461 db
- Kemerovó lakótelep: 130db

A szám adatok az úttest területén meglévő, jelzőtáblával nem tiltott várakozási lehetőségeket nem tartalmazzák.

A várakozóhelyek száma az úttestek területén meglévő, jelzőtáblával nem tiltott várakozási lehetőségeket is figyelembe véve messze elmarad a

szükségstől. A városközpont közterületi rekonstrukciója engedélyezési tervének parkolási mérlege szerint a szűken vett városközpontban az OTÉK szerinti előírásokat alapul véve, a Főtéri parkoló megszűnésével számolva minimálisan további 1064 db várakozóhely kialakítására lenne szükség.

A parkolási helyzet javítására a már megszűnt illetve a megszüntetésre kerülő parkolók pótlására az elmúlt időszakban több konkrét intézkedés történt:

- A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság döntései alapján forgalomtechnikai beavatkozásokkal új várakozóhelyek lettek kialakítva, illetve biztosítva a Pécskő, Meredek, József Attila, Március 15., Alkotmány, Karancs utakon és a Fáy András körúton, összesen 180 db.
- A Makarenkó úton ez évben 45 férőhelyes parkoló kialakítására került sor.
- Elkészült az Arany János úti a Gagarin úti és a Tarján patak feletti (postai aluljáró-pavilonok közti szakasz) parkoló, engedélyezési kiviteli terve (utóbbi kettő engedélyeztetése míg az Arany J. útinál a terület tulajdonjogának rendezése van folyamatban).

A Közgyűlés ez év februárjában tárgyalta az egyes városrészek infrastrukturális fejlesztési lehetőségeiről szóló tájékoztatót, melyben megállapításra került, hogy a parkolási helyzeten térszíni illetve térszín alatti várakozóhelyek kialakításával, továbbá a városközpontban a fizetőparkolási rendszer módosításával, kiterjesztésével lehet javítani.

A városközpontban térszíni parkolók kialakítására helyhiány miatt már alig van lehetőség és nemsokára a lakótelepek vonatkozásában is számolni kell térszín alatti, vagy feletti parkolók kialakításának szükségességével.

A tágabb értelemben vett városközpontban a tervszerű előrelépés érdekében szükséges egy komplex vizsgálat és javaslat elkészítése, mely feltárná a térszíni, továbbá a térszín alatti vagy feletti parkolók környezetvédelmi követelményekkel összhangban történő kialakítási lehetőségeit, helyszíneit, melyek a távlati fejlesztési terveinkkel összhangban alkalmasak parkolók kialakítására, továbbá meghatározná azok becsült költségét, és javaslatot adna a reális finanszírozási lehetőségekre.

Rendezési tervünk az Arany J. út végén, valamint az Alkotmány út mellett jelöl ki területet térszín feletti parkolóház kialakítására. Ezekon túlmenően többek között célszerű ismételt megvizsgálatni a Fő tér nyugati oldalát, valamint a Kassai sor melletti zöldterületet is a Tarján patak feletti pavilonokkal szemben.

## **II. Parkolászám bővítési javaslatok**

### **1. Térszíni parkolók kialakítása**

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2005. júniusában foglalkozott az építési beruházásokkal érintett területek parkolási gondjaival. A napirend kapcsán a parkolási problémák enyhítése érdekében határozott arról, hogy

kezdemenyezni kell a Közgyűlésnél a Tarján patak felett a postai aluljáró-patak feletti pavilonok közötti szakaszon személygépkocsik részére merőleges beállású parkolók kialakítását (1.sz.melléklet).

Az erre vonatkozó előkészítő munkákat a Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda

elvégezte, melynek alapján a döntési javaslat az alábbiakban vázolható:

A döntéssel érintett parkolók a benzinkút felől lesznek megközelíthetők. A Kassai sor sétálóútca jellege megszűnik, az útszakasz a tervezett végleges kialakításig (útkorszerűsítés, járdaépítés és a pavilonok helyén további parkolók kialakítása) vegyes forgalmú útként fog funkcionálni, 3,5 to súlykorlátozás bevezetésével, és sebességcsillapító bordák telepítésével. Az ezzel összefüggő forgalmi rend módosításhoz a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a tehermentesítő út megvalósításához kapcsolódóan már a júniusi ülésén hozzájárult.

A Kossuth úti felüljáró kivitelezése időszakában ugyanis nagy valószínűséggel a 210-es számú út lezárásra kerül, ami miatt a nyugati városrész a jelenlegi forgalmi rend változatlanul hagyása esetén csak a Kemerovó lakótelep felől lenne megközelíthető.

A parkoló kialakítás engedélyezési kiviteli tervét elkészítettük, jelenleg az engedélyeztetés van folyamatban.

A megvalósítással (Kassai sor burkolatszélesítés viacolor burkolatú parkoló, növénytelepítés) 56 db várakozóhely alakítható ki, melynek 2006. évi becsült költsége 14.000 eFt.

## **2. Térszín alatti parkolók kialakítása**

A felszíni parkolási lehetőségek korlátozottsága okán már korábban felvetődött a térszín alatti parkolás lehetőségének, feltételrendszerének vizsgálata.

Lehetséges helyszíneként, vizsgálat tárgyát képezte a Fötér keleti, illetve nyugati

oldala, azonban a térszín alatti parkolóház létesítése a műszaki és forgalomtechnikai problémákon túl, a finanszírozhatóság szempontjából sem volt elfogadható.

További vizsgálatokat folytattunk a Pécskő - Meredek út sarkán lévő önkormányzati területek - játszótér - Gagarin Iskola sport udvar - alatti parkolóház

építésének lehetősége tekintetében.

Ez utóbbi vonatkozásában a Közgyűlés 2005. júniusában tárgyalta a térszín alatti parkolóház megvalósításának előkészítésére vonatkozó javaslatot.

A Közgyűlés 139/2005. (VI.30.) Öh.sz. határozatában kinyilvánította, hogy a

Pécskő úti térszín alatti parkolóház megvalósításával egyetért, egyben meghatározta, hogy a megvalósításra irányuló vállalkozási tőke bevonási lehetőségek vizsgálatára is kiterjedően döntési javaslat kerüljön a T. Közgyűlés elé.

A Közgyűlés döntött továbbá a térszín alatti parkolóház létesítésével összefüggésben szükséges rendezési terv módosításának előkészítéséről, illetve a megvalósíthatósági tanulmányterv elkészítéséről.

A rendezési terv módosítása a külön előterjesztés tárgyát képezi.

Az érvényes rendezési tervben lévő területi besorolás megváltoztatásával lehetővé válik, hogy a szokásosnál körültekintőbben, a környezetvédelmi előírásokat szigorúan betartatva lehessen építési engedélyt adni a javaslat szerinti parkolóházra.

A Közgyűlési határozat 1./ pontjában foglaltak alapján a VGÜ Kft az előkészítési feladatok elvégzése tekintetében az alábbiak szerint tett eleget.

A VGÜ Kft. a vállalkozási tőke bevonása érdekében a Nógrád Megyei Hírlap 2005.

augusztus 08-ai, a Népszava 2005. augusztus 11-ei, valamint a Magyar Nemzet

2005. augusztus 11-ei számában "Szint alatti parkolóház építése Salgótarján

belvárosában" tárgyában ajánlattételi felhívást tett közzé, melyhez a T. Közgyűléssel ismertetett műszaki tartalmú ajánlati dokumentációt is biztosított,

melynek lényegi elemei:

- Önkormányzat tulajdonában lévő 4158. hrsz-ú és a 4159. hrsz-ú ingatlan területén térszín alatti parkolóház építése, általános iskola sportudvarának rekonstrukciója, játszótér újjá építése.
- Térszín alatti parkolóház tekintetében: 201 személygépkocsi részére parkolóhely kialakítás, iskola udvar alatt két szinten, játszótér alatt egy szinten nettó 6401 m<sup>2</sup> alapterülettel. 24 órás felügyelet ,szoc.blokk egyéb technológia, szellőztetés és a levegő minőség környezetvédelmi előírásoknak megfelelő biztosítása.
- Általános iskola udvar rekonstrukciója tekintetében: kézilabda, kosárlabda, versenypálya építése, nemzetközi mérkőzésekre alkalmas rekortán burkolattal.
- Játszótér újjáépítés tekintetében: szabványos játszóeszközök telepítése, térvilágítása, nagy méretű növényládás zöldfelület kialakítása.
- Különleges finanszírozási feltétel: az Önkormányzat jelzalog alapítással vagy készfizető kezesség vállalással garanciát nyújtani nem tud.

A dokumentációt a rendelkezésre álló időszakban 3 cég vásárolta meg:

- Styl-Bau Kft. (3100 Salgótarján, Baglyasi út 1.)
- Sza-Sza Bau Kft. (2120 Dunakeszi, Fóti út 1.)
- Merkantil Ingatlan Lízing Rt. (1051 Budapest, József A. út 8.)

Az ajánlattevők részéről – a dokumentációval, valamint az ajánlattételi feltételekkel kapcsolatosan – felmerült kérdések tisztázása érdekében ajánlatkérő (VGÜ Kft.) 2005. szeptember 08-án helyszíni konzultációt biztosított. A kérdésekre adott válaszokat jegyzőkönyvbe rögzítve az ajánlattevők részére megküldte.

Mind az ajánlattételi felhívásban, mind az időközben tartott helyszíni konzultáción egyeztetett feltételeknek megfelelően 2005. szeptember 14. délután 15<sup>00</sup> órában meghatározott határidőig egy ajánlat érkezett be ajánlatkérőhöz (VGÜ Kft.).

A beérkezési határidővel azonos időpontban történő szabályos felbontás alapján megállapítható volt, hogy a beérkezett ajánlat megfelelt mind az ajánlati felhívásban, mind a kiegészítő ajánlati dokumentációban és a helyszíni konzultáción egyeztetett feltételeknek.

Ajánlattevő: Sza-Sza Bau Kft.  
2040 Dunakeszi, Fóti út 4.  
Cg. 13-09-087846  
és finanszírozó partnere:  
Raiffeisen Bank Rt.  
1154 Budapest, Akadémia utca 6.

Az ajánlatkéréssel egyidőben a Közgyűlés 139/2005. (VI. 30.) Öh. sz. határozata 3. pontjában kapott utasítás alapján a VGÜ Kft. 2005. szeptember 30-ai határidővel a LAKÓTERV Kft-vel elkészítette a létesítmény megvalósíthatósági tanulmánytervét.

A tanulmányterv birtokában az ajánlattevő az ajánlatkérő felhívására a pontosított megvalósítási és finanszírozási indikatív ajánlatát 2005. október 21-re benyújtotta.

A beérkezett ajánlat (2.sz.melléklet) a kiírás műszaki megvalósítási, üzemeltetési és finanszírozási kérdéseinek megoldására részletes javaslatot adott.

A konstrukcióban modellezett kapacitás kihasználtság elérése érdekében elengedhetetlen a már korábban is hivatkozott fizetőparkolási rendszer felülvizsgálata és újra gondolása, a térszín alatti parkolóház működésével történő összehangolása.

Az ajánlat két műszaki változatot tartalmaz:

- I. A térszín alatti parkolóház 75%-át térszint felett tervezi. Mind a játszótér mind az iskolaudvar egy szinten a CBA üzlet tetejétől 1 m-rel alacsonyabban kerülne kialakításra.  
Férőhelyek száma: 205 db  
Megvalósítás összege: 780.000 eFt + ÁFA
- II. A térszín alatti parkolóház 70%-át térszint alatt tervezi.  
Az iskolaudvart a jelenlegi szinten, a játszóteret az első pontban jelzettől 1 m-rel alacsonyabban, a CBA üzlet tetejétől 2 m-rel alacsonyabban alakítaná ki.  
Férőhelyek szám: 198 db  
Megvalósítás összege: 832.000 + ÁFA

Mindkét esetben a térszín alatti parkolóházat lefedő felszín – játszótér, sportudvar – szabványoknak megfelelően korszerűsített formában lenne kialakítva.

A megvalósíthatósági tanulmány tartalma mind környezetvédelmi, mind forgalomtechnikai műszaki, illetve esztétikai követelménynek megfelel. A megvalósíthatóság tekintetében a környezetvédelmi felügyelőség előzetes szakhatósági állásfoglalása nem tartalmaz tiltó előírást.

Városképi szempontból a II. változat megvalósítására tesz javaslatot az előterjesztés.

## **Megvalósítási és üzemeltetési konstrukció**

### **a. Megvalósítás**

- Az ajánlat a létesítmény finanszírozására 17 éves futamidejű CHF alapú 3,5-3,0% kamatozású hitelkonstrukciót kínál, melyet kizárólag az ajánlattevőre alapozott, partnerkapcsolatban a Raiffeisen Bank Rt. vállal biztosítani.
- Az ajánlat szerint a megvalósítási és üzemeltetési feladatokat egy projekt cég látná el. A megvalósítás időtartamára a projekt cég hitelfeltevő és egyben beruházó is lenne, mely esetben a VGÜ Kft. 51%-ban a Sza-Sza Bau Kft. 49%-ban rendelkezne tulajdoni hányaddal.
- A projekt cég törzstőkéjének egy részét 1,53 mFt-ot a VGÜ Kft, míg másik 1,47 mFt részét a Sza-Sza Bau Kft. biztosítaná.
- A projekt cég első évi beruházást érintő finanszírozási kötelezettsége teljesítéséhez (kizárólag a hitel kamata - mintegy 11 millió Ft - erejéig ) a VGÜ Kft. tagi kölcsön formájában nyújt fedezetet.
- A VGÜ Kft. tagi kölcsönnyújtásának fedezetét az önkormányzat törzstőke emeléssel biztosítaná a VGÜ Kft. részére.

## **b. Üzemeltetés**

A kialakított üzemeltetési konstrukció a beadott ajánlat ajánlattevőjével történő egyeztetésen alapul.

- Az üzemeltetési feladatok ellátására az ajánlat szerint a projektcég akként alakulna át, hogy a VGÜ Kft. és az önkormányzati vagyonkezelő társaság névértéken – 48 %-1% arányban - kivásárolná a Sza-Sza Bau Kft 49%-os üzletrészét, így kizárólag önkormányzati érdekkörbe kerülne az üzemeltető projektcég.
- Az önkormányzat a projektcégtől bérleti díj ellenében 2022-ig bérbe veszi az elkészült térszín alatti parkolóházat. Az igénybe vett hitel futamidejéig a bérleti díj az alábbi elemekből tevődik össze:
  - A projektcéget terhelő tőke és kamat kötelezettség éves összege
  - Az építménnyel összefüggő amortizáció éves összege
  - A létesítmény megvalósításához igénybe vett CHF alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére meghatározott összeg
- Az önkormányzat által bérbe vett létesítmény üzemeltetését (mivel az önkormányzat a térszín alatti parkolóház működtetését közvetlenül nem akarja végezni) az önkormányzat a projektcégre bízta egy üzemeltetési szerződésen keresztül. Ebből adódóan a projektcég működteti az önkormányzat megbízásából a térszín alatti parkolóházat. Így a működtetéssel összefüggő összes bevétel és összes kiadás az önkormányzat költségvetésében jelenik meg, amely a modellszámítás szerint nyereséget termel. Ez a nyereség csökkenti a projektcégnek fizetendő bérleti díjból adódó önkormányzati terheket. (tájékoztató tábla)
- Mivel az önkormányzat által finanszírozott bérleti díjon keresztül a projektcégnél az amortizáció megjelenik és halmozódik, a bérleti időszak alatt elégséges forrás áll rendelkezésre az esetlegesen megjelenő üzemelést gátló felújítások elvégzésére.

## **c. A konstrukció értékelése**

### **Előnyei:**

- az elkészült tervek konkrét lehetőséget biztosítanak a megvalósításhoz,

- a finanszírozási konstrukció nem vesz igénybe induló saját erőt,
- a hosszú távú (17 éves) futamidő alatt évente jelentkező önkormányzati anyagi szerepvállalás elviselhető mértékű
- a beruházás jelzálog alapítás, készfizető kezességvállalás nélkül valósítható meg,
- a projektcégen keresztül tiszta, átlátható és elszámoltatható rendszerben valósítható meg a beruházás,
- a létesítmény 100%-os tulajdonú gazdasági társaságain keresztül önkormányzati érdekkörben marad.

#### **Hátrányai:**

- az ajánlat nem tartalmazza a szerződéses feltételek részletes bemutatását,
- a befektetői ajánlat csak hitel konstrukciót ajánl, ezen keresztül a beruházáshoz, üzemeltetéshez önálló szabad befektetői tőkét nem vállal.

Az ajánlat összességében olyan megvalósítási, üzemeltetési és finanszírozási konstrukciót tartalmaz, mely a pénzügyi intézet hosszú távú, nagy összegű hitel kihelyezése mellett nagy biztonsággal lehetővé teszi a térszín alatti parkolóház megvalósítását és hosszú távú üzemeltetését.

#### **d. További feladatok**

A megvalósítás és üzemeltetés feltételeinek teljesülését a csatolt ajánlat több szerződéssel kívánja biztosítani, mind a banki finanszírozásra, mind a bérleti konstrukciók szabályozására, illetve a tulajdonrész visszavásárlására.

Tekintettel arra, hogy az ajánlattevő a konkrét, előzetes önkormányzati kötelezettségvállalás hiányában indikatív ajánlatra vállalkozott, ajánlata a részletes feltételeket szabályozó szerződéseket nem tartalmazza. Ezzel együtt az ajánlat értékelhető feltételrendszert tartalmaz az előzetes önkormányzati döntés meghozatalához.

Az ajánlat alapján az érintett felekkel egyeztetett konstrukciót jóváhagyó, előzetes önkormányzati döntés meghozatalát követően kerülhet sor a szerződések kidolgozására és azt követően Közgyűlés elé történő benyújtására.

#### **Szerződések:**

- VGÜ Kft alapító okiratának módosítása (törzstőke emelés)
- Projektcég társasági szerződés
- Projektcég szindikátusi szerződés
- Projektcégben meglévő Sza-Sza Bau Kft tulajdonának megvásárlására irányuló opciós szerződés
- Hitelszerződés
- Bérleti szerződés
- Üzemeltetési szerződés
- A létesítmény elhelyezésére a földhasználati jog biztosítására vonatkozó szerződés



## **Tisztelt Közgyűlés !**

Fentiek alapján kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

### **Határozati javaslat:**

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése elrendeli a városközpont parkolási (térszíni, térszín alatti, térszín feletti) helyzete komplex vizsgálatának (felmérés, helyszín kijelölés, környezetvédelmi szempontok, műszaki alkalmassági vizsgálat, beruházás becsült költségének meghatározása, javaslat a finanszírozási lehetőségekre) elkészítését, melynek megvalósítására 2006. évi költségvetésében 4000 eFt-ot biztosít.  
A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a vizsgálat eredményéről adjon tájékoztatást.

Határidő: 2006. június 30.

Felelős: polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Tarján patak felett, a postai aluljáró patak feletti pavilonok közötti szakaszon személygépkocsik részére merőleges beállású parkolók kialakítását rendeli el az 1. sz. melléklet szerint, melynek megvalósítására 2006. évi költségvetésében 14.000 eFt-ot biztosít.

Határidő: 2006. december 31.(a parkoló megvalósítására)

Felelős: Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda vezetője

3. A Közgyűlés a Sza-Sza Bau Kft-nek (2120.Dunakeszi, Fóti út 4.) és a finanszírozó Raiffeisen Bank Rt-nek (1054. Budapest, Akadémia út 6.) a Salgótarján, Pécskő úti térszín alatti parkolóház megvalósítására és finanszírozására vonatkozóan benyújtott indikatív ajánlatát megismerte és ennek alapján a beruházást az ajánlat II. számú változatában meghatározott műszaki feltételekkel megvalósításra alkalmasnak tartja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert arra, hogy az előterjesztés II/2/d. pontjában meghatározott szerződéseket készíttesse el és döntési javaslatával együtt terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2006. február 28.

Felelős: polgármester

4. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése elhatározza a felszíni fizetőparkoló rendszer felülvizsgálatát . A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy erre vonatkozó javaslatát terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2007. január 30.

Felelős: polgármester

Salgótarján, 2005. december 01.

Pusztai Béla  
polgármester