

SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Közgazdasági Iroda
3100. Salgótarján, Múzeum tér 1.

VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS
ÜZEMELTETÉSI KFT
3100. Salgótarján, Kertész út 2.
☎ 32440-360; Fax: 32/440-360

SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda
3100. Salgótarján, Múzeum tér 1.
32/310-750; Fax: 32/310-838; E-mail: vfenn@salgotarjan.hu

SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS
FŐÉPÍTÉSZE
3100. Salgótarján, Múzeum tér 1.

Szám: 31.129/2006.

J a v a s l a t

az Alkotmány út Kálvária lépcső melletti területen parkolóház létesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

A „Salgótarján városközpont parkolási helyzete komplex vizsgálata és parkolási koncepciója” tárgyú tervezői vizsgálattal egyidőben – a koncepcióban javasolt helyszínekkel és létesítményekkel összhangban – az Alkotmány út Kálvária lépcső melletti magántulajdonú területen parkolóház létesítés szándékával kereste meg az önkormányzatot a telek tulajdonosa a Styl-Építő Ingatlanforgalmazó és Építőipari Zrt.

A parkolóház létesítése összhangban van a parkolási koncepció stratégiai elképzeléseivel, így az mind kialakítását mind időszerűségét tekintve bele illeszthető a Nyugati városrész várható parkolási problémamegoldó koncepciójába.

A Styl-Építő Zrt. (befektető) által parkolóház létesítésére tett ajánlat (1. sz. melléklet) mind műszaki, mind finanszírozás tekintetében kidolgozott dokumentációra épül.

A megvalósíthatóság tekintetében előzetes tervezői, szakértői, közmű, szakhatósági egyeztetések megtörténtek, melyek alapján - elkészített alapos kalkulációval alátámasztottan - a beruházás várható nettó bekerülési értéke - mely tartalmazza a telek árát is - 864.000 eFt

A beruházásnak sem műszaki, sem forgalomtechnikai akadálya nincs.

A Zrt. a parkolóház megvalósítása érdekében már korábban kérte a városrendezési terv ilyen irányú módosítását, mely jelenleg folyamatban van.

Megvalósítás finanszírozási és szervezeti konstrukciója:

- A parkolóház megépítéséhez a Zrt. nem kívánja igénybe venni az Önkormányzat közvetlen beruházást finanszírozó támogatását.
- A parkolóházat a Zrt. saját finanszírozásában tervezi megvalósítani és azt kulcsra készen, teljes berendezettséggel üzemeltetésre átadni.
- A Zrt. a beruházás megvalósításán túl üzemeltetési, illetve egyéb vagyoni védelmi, működtetési feladatot nem vállal.

A létesítményt át kívánja adni az Önkormányzatnak, aki az üzemeltetésről saját elhatározása szerint gondoskodik.

- A beruházásra a Styl csoport jelen szervezeti rendszerét bővítve kizárólag önerőből (3 MFt törzstőkével) létrehoz egy projektcéget (Styl-parkolóház Kft-t). A projektcég fogja bonyolítani a teljes beruházást és állja annak összes – adminisztrációs, egyéb – kiadását. Ennek fedezetét 20 éves futamidejű CHF alapú banki hitelből biztosítja. A beruházás összege 864.000 eFt ÁFA nélkül.
- A projektcég hitel visszafizetési kötelezettsége – előre tervezett kamatokkal árfolyamkockázat nélkül – évente 57.357.500 Ft/év.
A parkolóház megvalósítását követően a projektcég fenti ütemszerű hitel visszafizetési kötelezettségének a fedezetét az Önkormányzattól kívánja igényelni.
- A projektcég a 20 éves futamidő végéig fennmarad, kizárólag a vagyonekezeléshez kapcsolódó elszámolások bonyolítására, ezen kívül más tevékenységet nem folytat.
- A projektcég a létesítményt könyveiben tartja nyilván, mint vagyonelemet. A projektcég a beruházás befejeztével a parkolóházat az Önkormányzat részére bérbe adja.
- A projektcég működési idejére a létesítmény jogerős használatba vétele után – max. 20 évig – a cég nevében eljáró ügyvezetőt alkalmaz, akit az Önkormányzat delegál, közösen megállapított személyi jellegű költségkeret erejéig.

Az Önkormányzat fizetési és vagyonszerzési kötelezettségének rendszere:

- A beruházás befejezésekor az önkormányzat a projektcégben tőkeemeléssel üzletrészt vásárol a projektcég hitel tőke fizetési kötelezettsége erejéig és a kamatfizetés erejéig pótbefizetési kötelezettséget teljesít éves ütemezéssel.
- Az Önkormányzat az első éves tőkeemeléstől már meghatározó többségi tulajdont szerez. Azonban az Önkormányzat tulajdonosi jogai befektetői biztosítékként a projektcégben a futamidő végéig korlátozásra kerülnek. A szavazati jog tekintetében a tagok együttdöntési kötelezettsége kerül meghatározásra.
- A megvalósítást követő 20 év során az Önkormányzat az adósságszolgálaton felül megfizeti mindazon, a projektcéget évente terhelő kiadásokat is, melyek az építményhez járulékosan kapcsolódnak. A fizetési kötelezettség feltételeit bérleti szerződés szabályozza. A projektcég a létesítményt bérbe adja az Önkormányzatnak, aki évente a projektcéget terhelő kiadásokat – építményadó, értékcsökkenés, biztosítás, személyi jellegű költségek - bérleti díj fizetésével egyenlíti ki.
- Az épület adottságait figyelembe véve az értékcsökkenés nem lineárisan, a társasági adótörvényben meghatározott évi maximális 2%-os kulccsal kerül elszámolásra, hanem maradványértékes módszerrel. A maradványérték a futamidő végén az aktiválásra kerülő érték 90%-a, azaz 777.600.000.- Ft, így az éves értékcsökkenési leírás 4.320.000 Ft.
- A hitel futamideje lejártával az önkormányzat megszerzi a projektcégben még „idegen” üzletrészeket és a projektcég a továbbiakban a parkolóház működtetését végezheti.

Üzemeltetés, kiadás-bevétel elszámolásának rendszere:

- Az Önkormányzat a létesítmény üzemeltetésével a fizető parkolási célú hasznosítás megszervezése és működtetése érdekében a VGÜ Kft-ét bízta meg, aki bevételeit az Önkormányzat nevében beszedi és mind bevételeivel, mind működési, illetve fenntartási kiadásaiival az Önkormányzatnak elszámol.
- A VGÜ Kft. minden évben a működés feltételeit biztosító üzleti tervet készít. A működés feltételeit az Önkormányzattal a jelenlegi megbízási szerződés módosításával szabályozzák.

A konstrukció értékelése

Előnyei:

- a javaslat konkrét lehetőséget biztosít a megvalósításhoz,
- a finanszírozási konstrukció nem vesz igénybe induló önkormányzati saját erőt,
- a beruházás jelzálog alapítás, készfizető kezességvállalás nélkül valósítható meg,
- a 20 éves futamidő alatt évente jelentkező önkormányzati anyagi szerepvállalás hosszú távon elviselhető mértékű, (2. sz. melléklet)
- a projektcégen keresztül tiszta, átlátható és elszámoltatható rendszerben valósítható meg a beruházás,
- a konstrukció az Önkormányzat számára illeték és ÁFA mentes tulajdonszerzést tesz lehetővé,
- hosszú távon biztosítani tudja mind a 211. sz. tehermentesítő út építése mind az Alkotmány út kétirányúsításával megszűnő parkolóhelyek kiváltását, és a jelenlegi forgalmi, illetve parkolási rend korszerűsítését.

Hátrányai:

- az ajánlat jelenlegi formájában még nem tartalmazza a szerződéses feltételek részletes bemutatását,
- a befektetői ajánlat a beruházáshoz, üzemeltetéshez önálló, szabad befektetői tőkét nem vállal.
- az együttműködés időszaka alatt az üzemeltetés során szükséges felújítási, beruházási terveket az önkormányzat aktuális évi költségvetésében kell megtervezni, csökkentve a projektcégnél képződő amortizáció mértékével.
- a mellékelt táblázat szerint az üzemeltetés első időszakában a bevételeket meghaladó mértékű önkormányzati szerepvállalás szükséges

További feladatok

A megvalósítás és üzemeltetés feltételeinek teljesülését az ajánlat több szerződéssel kívánja biztosítani, mind az adósságszolgálat finanszírozására, mind a bérleti konstrukciók szabályozására, illetve az üzletirész kivásárlására.

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.

A fentiek alapján a parkolóház építésének feltételeiről szóló döntések meghozatalához az alábbi szerződéseket, okmányokat kell benyújtani:

- a projekt cég alapító okirata,
- szindikátusi szerződés, melyben szabályozni kell elsősorban:
 - o bérleti díj tartalma, mértéke
 - o üzletirész vásárlás feltételei
 - o árfolyam kockázat mértéke, felszámolásának módja
 - o az értékcsökkenésnek megfelelő összeg felhasználása
 - o ügyvezető, FEB delegálási jog kérdései
 - o projekt cég működésének feltételei (indítás, megszüntetés), stb.
- beruházási hitelhez kapcsolódó önkormányzati biztosíték nyújtás módjára, feltételeire, vonatkozó külön jognyilatkozat adása,
- bérleti szerződés a projekt cég és Önkormányzat között,
- a jelenlegi megbízási szerződés módosítás a VGÜ Kft és Önkormányzat között,
- a beruházási bekerülési költségének megalapozása és a létesítmény műszaki tartalmának bemutatása érdekében megvalósíthatósági tanulmányterv elkészítése.

A szerződéses feltételek meghatározása tekintetében szükséges a felek kölcsönös és folyamatos együttműködése.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Styl-Építő Zrt. (3200 Gyöngyös, Kenyérgyár út 9.) a Salgótarján Alkotmány út Kálvária lépcső melletti parkolóház megvalósítására és finanszírozására vonatkozóan benyújtott indikatív ajánlatát megismerte és ennek alapján a beruházást a meghatározott műszaki feltételekkel megvalósításra alkalmasnak tartja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert arra, hogy a megvalósításhoz szükséges szerződéseket készíttesse el és döntési javaslatával együtt terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: 2006. szeptember 30.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

Salgótarján, 2006. június 20.

Telek László
irodavezető

Bodnár Benedek
ügyvezető igazgató

S. Horváth Zsuzsanna
Irodavezető

Fancsik Mária
főépítész

Év	Nettó árbevétel	Üzemelt. Költség	Bevételi többlet 2-3	Bérleti-díj	Tőke törlesztés	Tervezett kamat	Tőke+kamat együtt	Árfolyamkockázat	Nettó kifiz.(ha van árf.) 5+8+9	A projekt nettó bevétele 4-10	A nettó bevétel halmozot-tan
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006											
2007	52 349	22 662	29 687	12 500	32 590	24 776	57 366	500	70 366	-40 679	-40 679
2008	53 867	23 319	30 548	12 500	33 525	23 841	57 366	500	70 366	-39 818	-80 497
2009	55 213	23 902	31 311	12 500	34 486	22 880	57 366	500	70 366	-39 055	-119 552
2010	94 929	24 452	70 477	12 500	35 475	21 891	57 366	500	70 366	111	-119 441
2011	102 367	25 112	77 255	12 500	36 492	20 874	57 366	500	70 366	6 889	-112 552
2012	105 438	25 865	79 573	12 500	37 538	19 828	57 366	500	70 366	9 207	-103 345
2013	108 812	26 693	82 119	12 500	38 615	18 751	57 366	500	70 366	11 753	-91 592
2014	112 076	27 494	84 582	12 500	39 722	17 644	57 366	500	70 366	14 216	-77 376
2015	121 210	28 319	92 891	12 500	40 861	16 505	57 366	500	70 366	22 525	-54 851
2016	124 847	29 168	95 679	12 500	42 033	15 333	57 366	500	70 366	25 313	-29 538
2017	128 592	30 043	98 549	12 500	43 238	14 128	57 366	500	70 366	28 183	-1 355
2018	139 072	30 945	108 127	12 500	44 478	12 888	57 366	500	70 366	37 761	36 406
2019	143 245	31 873	111 372	12 500	45 754	11 612	57 366	500	70 366	41 006	77 412
2020	154 919	32 829	122 090	12 500	47 065	10 301	57 366	500	70 366	51 724	129 136
2021	159 567	33 814	125 753	12 500	48 415	8 951	57 366	500	70 366	55 387	184 523
2022	164 354	34 828	129 526	12 500	49 803	7 563	57 366	500	70 366	59 160	243 683
2023	169 284	35 873	133 411	12 500	51 232	6 134	57 366	500	70 366	63 045	306 728
2024	174 363	36 949	137 414	12 500	52 700	4 666	57 366	500	70 366	67 048	373 776
2025	179 594	38 058	141 536	12 500	54 212	3 154	57 366	500	70 366	71 170	444 946
2026	184 982	39 200	145 782	12 500	55 766	1 600	57 366	500	70 366	75 416	520 362
Összesen	2 529 080	601 398	1 927 682	250 000	864 000	283 320	1 147 320	10 000	1 407 320	520 362	

Megjegyzés:Az első három évben összesen 120 mill. Ft a veszteség, amelyet az önkormányzat költségvetését terheli.

A 20 éves futamidő alatt összesen 520 mill. Ft a többletbevétel, amely a felújítási alap fedezete.

