

Száma: 14-18/2007.

Előkészítő: Kiss György Közgazdasági
Iroda irodavezetője

**Az előterjesztés törvényességi
ellenőrzője:** Dr. Kiss Imre önkormányzati
és szervezési csoportvezető

ELŐTERJESZTÉS

a 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 2-4. szám alatti ingatlanokra tervezett bérlakásépítésről

A Pénzügyi Bizottság a 143/2007. (VI. 18.) számú PB Határozattal azt a döntést hozta, hogy a képviselő-testület szeptemberben foglalkozzon a Hajdúnánás, Csokonai u. 2-4. szám alatti ingatlanokra tervezett bérlakásépítés lehetőségeivel. Egyhangúlag azt javasolták, hogy első ütemben csak az egyik bérlakás építését tervezzék, majd az igény és a tapasztalatok ismeretében vizsgálják meg a továbblépés lehetőségét. A javaslat szerint nem szociális jellegű bérlakásokról lenne szó, hanem piaci alapon kívánják azokat hasznosítani. A bizottság kérte, hogy ennek megfelelően készüljön előterjesztés a szeptemberi testületi ülésre.

A Hajdúnánás, Csokonai u. 2-4. számú ingatlanokra tervezett 25, illetve 22 lakásos lakóépületek engedélyezési terve elkészült. A két lakóépület eltérő időpontban való megépítésére van lehetőség. A tervezett épületek a jelenlegi ingatlanhatárokon nem terjeszkednek túl. A Csokonai u. 2. szám alatt jelenleg 6 db lakás található, melyből 5 önkormányzati tulajdonú bérlakás. A Csokonai u. 4. szám alatt a II. Rákóczi Ferenc Általános és Művészeti Iskola volt konyhája található. Amennyiben a két tervezett lakóépületből egy épül meg az első ütemben, úgy célszerű a Csokonai u. 4. szám alatti ingatlanra tervezettet megvalósítani, mely 22 lakást és a földszinten egy 113 m² területű üzlethelyiséget (vagy irodát) foglal magába. Az épületben 8 db egyszobás, 11 db kétszobás és 3 db hámszobás lakás található, a lakások alapterülete 32-81 m².

A döntés meghozatalához meg kell vizsgálnunk a beruházás finanszírozásának lehetőségét.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján önkormányzati tulajdonba kerültek az addig állami tulajdonban-, a volt Városgazdálkodási Vállalat (ma Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft.) kezelésben lévő lakóingatlanok. E törvény kötelezte az Országgyűlést arra, hogy a lakások és helyiségek elosztására, bérletére, bérére és az elidegenítésükre törvényt alkosson. Az Országgyűlés ezen kötelezettségének az 1993. évi LXXVIII. törvény megalkotásával eleget tett, a törvényt azóta többször módosították, ennek következtében a lakáselidegenítéssel kapcsolatos jogszabályi háttér 1995. évi XIX. törvénnyel került nyugvópontra. A törvény lehetővé tette, hogy a bérlők az általuk használt lakásokat jelentős kedvezménnyel megvásárolják. Ennek köszönhetően Hajdúnánáson is megcsappant a bérlakás állomány. Némi pótlást jelentett a 2002-ben átadott 2 x 16 lakás (*Bethlen G. krt.-on, és a Bocskai utcán*). Ennek közel 280 millió forint költségét az értékesítésből befolyó befizetésekkel képzett lakásalapunk és pályázaton elnyert állami támogatás fedezte. Mára a lakásalapban ismételten rendelkezésre áll annyi keret, hogy fontolóra vegye az önkormányzat egy következő építési ütem felvállalását.

A múlt évi 2007-2013. évi brüsszeli költségvetés tárgyalásakor bíztunk abban, hogy hazánk lehetőséget kap a strukturális alapok bérlakásépítésre fordítására is, így egy kedvező pályázati rendszert várva, időben megterveztettük a következő ütem lehetséges műszaki megoldásait. Legelőnyösebben, legintenzívebben a városközponti telkünkön, a Hajdúnánás, Csokonai utca 4. szám alatt megüresedett volt központi konyha helyén tudunk építeni, mely telek

szomszédságában szintén önkormányzati tulajdonú társasház található, egy magántulajdonú lakással. Amennyiben e lakás kiváltása megtörténhetne, úgy ideális építési helyszín alakulhatna ki, mely révén nem csak jelentős lakásszaporulat érhető el, hanem a városrehabilitáció keretében megszüpült főterünk zárásaként arculatformáló átépítésre is sor kerülhetne, hisz mind a volt konyhánk, mind a mellette lévő társasház állagában, megjelenésében már nem méltó a környezetére. Előrelátásból a tulajdonjogi gondok áthidalására, illetve a beruházás költségfüggő ütemezett felvállalására egymás mellé épülő, de akár időben külön-külön is megvalósítható tervet dolgoztattunk ki 22, illetve 25 lakásos épületekkel, összesen 47 lakás megépítésének lehetőségével.

Az Európai Bizottság által szigorúan véleményezett II. Nemzeti Fejlesztési Tervbe a bérlakásépítések támogatása nem kerülhetett be, így sajnos a vártaktól eltérően ilyen vissza nem térítendő támogatási forma nem várható 2013-ig. Egyedül államilag támogatott kedvezményes hitelezési forma segíti az önkormányzatokat bérlakásépítéseik során.

Az önkormányzat elkülönített bérlakás-építési alapjában 183 millió forint van jelenleg. Információink szerint rövidesen jogszabályi változás várható ezen elkülönített pénzeszközök felhasználási lehetőségeit illetően. Ezt mindenképpen figyelembe kell venni mikor dönt a testület az esetleges bérlakásépítésről.

A két lakóház bruttó bekerülési költsége az alábbiak szerint alakul:

	Csokonai u. 2. sz. (25 lakásos épület)	Csokonai u. 4. sz. (22 lakásos épület)
Várható bekerülési költség (Ft):	256.609.150	241.536.529
Lakásegyenérték bekerülési költség (Ft/m ²):	191.687	190.938
Bekerülési költség össz területre (Ft/m ²):	119.687	120.467

Tekintettel arra, hogy az elkülönített alapunkban rendelkezésre álló forrás egy épület megépítéséhez sem elég, így csak hitel felvételével lehetséges a beruházást megvalósítani. A Magyar Fejlesztési Bank a kereskedelmi bankok által refinanszírozva kínálja az önkormányzatok számára „Sikeres Magyarországot” Bérlakás Hitelprogram elnevezéssel kedvező hitel lehetőséget, ennek jellemzői:

Hitelcélok és a hitel összege:

1. A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérlakások építése (lakásonként legfeljebb 15 millió forint)
2. A fiatalok és a nagycsaládosok részére bérlakások építése (lakásonként legfeljebb 18 millió forint)
3. A versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérlakások építése (lakásonként legfeljebb 20 millió forint)
4. Új és használt lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja (lakásonként legfeljebb 15 millió forint)
4.1. Új lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja
4.2. Használt lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja
5. A nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása (férőhelyenként legfeljebb 6 millió forint)

6. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása (lakásonként legfeljebb 5 millió forint)
7. A nem lakás célú épületállomány bérlakás célú átalakítása (lakásonként legfeljebb 10 millió forint)

Saját erő:

A beruházás minimum 10%-a, a 2000 főnél kisebb településen a beruházás minimum 5%-a. A saját erőbe az államháztartás más alrendszereiből vagy közösségi forrásból kapott támogatás is beszámítható.

Hiteldíjak:

Ügyleti kamat	A refinanszírozási kamat mértéke, amelyet a hitelintézetek az MFB Rt. részére tartoznak megfizetni 3 havi EURIBOR + 1%/év, kivéve a 4.2. számú hitelcél (használt lakás vásárlása), amelynek esetén a refinanszírozási kamat mértéke 3 havi EURIBOR + 0,75%/év. A hitelintézetek által felszámított, a hitelfelvevővel szemben érvényesített kamatrés legfeljebb 1,5%/év. A hitelfelvevő által fizetendő kamat mértéke 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,5%/év, kivéve a 4.2. hitelcél, amelynek esetén 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,25%/év. A kamatfizetés naptári negyedévente történik.
Kezelési költség	Kezelési költség nem kerül felszámításra.
Folyósítási jutalék	Folyósítási jutalék nem kerül felszámításra.
Szerződésmódosítási díj	Eseti díj, amelynek mértékét és esedékességét a finanszírozó hitelintézet saját belső szabályzata alapján határozza meg.
Projektvizsgálati díj	Egyszeri díj, amelynek mértéke: 1 milliárd forint hitelösszegig a hitel teljes összegének legfeljebb 1,5%-a, 1 milliárd forintot meghaladó hitelösszeg esetén 1 milliárd forintnak legfeljebb 1,5%-a, továbbá az 1 milliárd forint feletti rész legfeljebb 1%-a. A projektvizsgálati díj esedékességét a hitelprogram nem szabályozza, ennek meghatározása a hitelintézet által, saját belső szabályzatainak alkalmazásával történik.
Rendelkezésre tartási díj	Rendelkezésre tartási díj nem kerül felszámításra.
Előtörlesztési díj	Előtörlesztési díj nem kerül felszámításra.

Futamidők alakulása:

Rendelkezésre tartási idő	A szerződéskötéstől számított legfeljebb 2 év.
Lejárat	Legfeljebb 25 év.
Türelmi idő	A szerződéskötéstől számított legfeljebb 3 év.

Biztosítékok:

A hitel biztosítékainak meghatározása a finanszírozó hitelintézet belső szabályzata alapján történik, az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével.

Egyéb feltételek:

Az alábbi előírásokat minden hitelcél esetében alkalmazni kell.

- A hitelfelvevőnek vállalnia kell, hogy a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított legalább 10 évig a hitelcélnek megfelelően hasznosítja.
- Amennyiben a hitelfelvevő a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított 10 éven belül értékesítené, vagy hitelcélától eltérően kívánná hasznosítani, ennek előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése.
Hitelcél szerinti hasznosításnak minősül, ha a hitelfelvevő a beruházással érintett ingatlant üzemeltetésre másnak átadja.
- Nyugdíjasház, idősok otthona meghatározásához alkalmazni kell a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet 26. § (5) bekezdésének előírásait.
- A hitelből a nem lakás céljára szolgáló helyiségek beruházási költségei is finanszírozhatóak.

A hitelnyújtás ajánlott főbb keretfeltételei, folyamata:

1. képviselő testület által elfogadott lakáskonceptió, szociális célú bérlakás építése esetén a koncepciónak tartalmaznia kell a lakások bérbeadására vonatkozó elveket.
2. közbeszerzés eljárás a finanszírozó hitelintézet kiválasztására
3. hitelígérvény kérése a finanszírozó banktól
4. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
5. közbeszerzés elbírálása,
6. szerződéskötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
7. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
8. bérlőkijelölés, szerződéskötés a bérlővel
9. kamatfizetés, hitel törlesztés
10. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat)

A hitelkamat a közbeszerzés eredményeként kb. 6,2% lehet (a 3 havi EURIBOR 2007. augusztus 23-án 4,66%). A hiteltörlesztés összege 15, 20 és 25 éves futamidőre számítva, különböző mértékű hitel igénybevételével a mellékletben bemutatottak szerint alakul. A mellékletben az egyszerűség kedvéért negyedéves egyenlő törlesztő részletek (tőke + kamat) egy hónapra eső részével számolunk, azonban valójában a tőketörlesztés történik egyenlő részletekben negyedévente a legfeljebb 3 éves türelmi idő lejártá után.

Hitel felvétele esetén a minimális elvárásnak azt javaslom megfogalmazni, hogy legalább a felvett hitel törlesztésére fordított pénzeszközök térüljenek meg a bérleti díjakból. Mivel a hitelt az önkormányzat veszi fel, ezért javasolható, hogy a Hajdúnánás, Csokonai u. 4. szám alatti épületbe tervezett üzlethelyiséget (irodát) a Polgármesteri Hivatal adja bérbe, a 22 lakást (a többi bérlakáshoz hasonlóan) át kellene adni üzemeltetésre a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft.-nek, úgy hogy azért bérleti díjat fizet az önkormányzatnak. A fentiek figyelembe vételével kell meghatározni a felvételre kerülő hitel mértékét, és a bérlakások, valamint az üzlet bérleti díját. A döntéshez a melléklet tartalmazza az egy m²-re eső hiteltörlesztés összegét is.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 88. §-a szabályozza a helyi önkormányzat adósságot keletkeztető éves kötelezettségvállalásának (hitelfelvételének és járulékainak, valamint kötvénykibocsátásának, garancia- és kezességvállalásának, lízingjének) felső határát, ami a törvény szerint a korrigált saját bevétel. A korrigált saját bevétel: a rövid lejáratú kötelezettségek (tőke- és kamattörlesztés, lízingdíj) adott évre eső részével csökkentett saját bevétel éves előirányzatának 70%-a. Saját bevétel: a helyi adók, a helyi önkormányzat illetékbevétele, a települési önkormányzat

által beszédett gépjárműadó, a kamatbevétel, a külön törvények szerint az önkormányzatot megillető bírság, az osztalékbevétel, azon önkormányzati vagyon bérbeadásából, haszonbérbeadásából, üzemeltetéséből, koncessziós díjából származó bevétel, amely ugyanazon vagyontárgyra vonatkozó felhalmozási, felújítási célú felhasználására az önkormányzat kötelezettséget vállalt, valamint az önkormányzat egyéb sajátos bevételei. Ez Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2007. évi költségvetése alapján 318 millió Ft.

Az önkormányzat folyamatban lévő kezességvállalásai Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2007. évi költségvetéséről szóló 3/2007. (II. 15.) Önkormányzati Rendelet 8. sz. melléklete alapján:

- A 219/2003. (X. 09.) számú Képviselő-testületi Határozattal közvilágítás fejlesztési beruházás megvalósítása érdekében kezességet vállalt a képviselő-testület a Mezei-Vill Villamosipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (Berettyóújfalu, Puskin u. 12.) és a K&H Eszközlízing Gép- és Tehergépjármű Bérleti Kft. (5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 125.) között, a hajdúnánási köztéri lámpatestek bérbeadására kötött bérleti szerződésből, a bérelő, Mezei-Vill Villamosipari Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. bérleti díj fizetési kötelezettségének teljesítésére. A bérelő bérleti díj fizetési kötelezettsége 2003. november 20-tól havonta összesen 96 hónapra havi 8.525,-CHF + ÁFA. Ez éves szinten kb. 21 millió Ft.
- A 227/2004. (X. 22.) számú Képviselő-testületi Határozat 1. pontja alapján a képviselő-testület hozzájárult, hogy a 100 %-os tulajdonában álló Hajdúnánási Gyerme- és Közétkeztetési Kht. (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 6. sz.) a 2000 adagos közös konyha gépeinek, berendezéseinek és fogyóeszközeinek finanszírozására 5 éves futamidőre 48 millió Ft összegű deviza (svájci frank) alapú hitelt vegyen fel a Raiffeisen Bank Rt-től. A hitel és járulékainak visszafizetéséért az önkormányzat készfizető kezességet vállalt. Az éves törlesztő részlet kamattal kb. 11 millió Ft.
- A 68/2005. (III. 21.) számú Képviselő-testületi Határozattal a Hajdúnánás – Hajdúdorog Beruházó Víziközmű Társulat által a Raiffeisen Bank Rt-től felvett módosított összegű, 1.681.925.000 Ft víziközmű társulati hitel, valamint járulékai visszafizetéséért készfizető kezességet vállalt a képviselő-testület. E kezességvállalás éves összege 2007-ben 55 millió forint.

Az önkormányzat fejlesztési hitelt vett fel a Körösi Csoma Sándor Gimnázium és Szakközépiskola, Kollégium főépületének rekonstrukciója, valamint a városrehabilitációs program önerejére 127 millió forint keretösszeggel. Ennek a hitelnek az éves tőke és kamat törlesztése ez évben kb. 12.243 eFt.

A fentieket figyelembe véve elmondhatjuk, hogy a *mellékletben* megjelenített összegű hitelfelvételi lehetőségek bármelyike esetén sem közelíti meg a jogszabályban rögzített felső határt kötelezettségvállalásunk értéke, tehát nem esik jogszabályi tiltás alá.

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartoznak a banki és egyéb pénzügyi szolgáltatások is, melyeknél a közbeszerzés értéke a díjat, jutalékot, kamatot és egyéb ellenszolgáltatásokat tartalmazza. A szolgáltatás becsült értéke határozatlan időre kötött szerződés vagy négy évnél hosszabb időre kötött szerződés esetén a havi ellenszolgáltatás negyvennyolcszorosa. A hitel összegét a képviselő-testület határozza meg, ez alapján dől el, hogy egyszerű közbeszerzést, vagy nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő közbeszerzést kell lefolytatni. 2007-ben szolgáltatás esetén a nemzeti közbeszerzési értékhatár: 25 millió forint, az egyszerű közbeszerzés értékhatára: 8 millió forint.

A várható közbeszerzési érték a legalacsonyabb hitelfelvétel esetén is meghaladja a nemzeti értékhatár felét, tehát a Közbeszerzési Értesítőben kell megjelentetni a hirdetményt, ezért a közbeszerzés lebonyolításával banki szolgáltatások közbeszerzésében gyakorlattal rendelkező külső lebonyolító szervezetet/személyt javaslok megbízni. A közbeszerzési eljárás és a lebonyolító díját a 2007. évi költségvetés tartalékának elkülönített lakásalap részéből kell fedezni.

Amennyiben a képviselő-testület a hitel felvétele és ezzel a közbeszerzés megindítása mellett dönt, akkor módosítani szükséges a 177/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozattal elfogadott 2007. évi közbeszerzési tervet.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t - o t:

1.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonát képező 4080 Hajdúnánás, Csokonai u. 4. szám alatti 3494. hrsz-ú ingatlanon 22 lakásos lakóépület megépítését határozza el. A lakásokat piaci alapon kívánja bérbe adni. A képviselő-testület a várható bekerülési költséget megismerve úgy határoz, hogy a beruházás forrásaiból millió forintot hitelfelvétel útján, a fennmaradó kb. millió forintot önerőként a 2007. évi költségvetés tartalékának elkülönített lakásalap részéből fedezi.

A képviselő-testület a hitelt a Magyar Fejlesztési Bank „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogram keretében kívánja felvenni az alábbi feltételekkel:

- Hitelcél:
 - A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérlakások építése.
 - A fiatalok és a nagycsaládosok részére bérlakások építése.
 - A versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérlakások építése.
- Futamidő: .. év
- Türelmi idő: .. év

A képviselő-testület kötelezettséget vállal a hitel és járulékainak megfizetésére és ezen kötelezettséget a hitel futamideje alatti éves költségvetésekbe betervezi.

A képviselő-testület kinyilatkozza, hogy a jelen kötelezettségvállalás nem esik a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 88. §-ának tiltó rendelkezései alá.

Felkéri a polgármestert, hogy a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény, valamint a Közbeszerzési Szabályzat alapján gondoskodjon a közbeszerzési eljárás lefolytatásáról, és felhatalmazza az eljárás győztesével a hitelszerződés megkötésére.

Felkéri a polgármestert, hogy a hitelfelvétellel kapcsolatos közbeszerzési eljárás lefolytatása után a soron következő képviselő-testületi ülésre készítsen előterjesztést a kivitelezéssel kapcsolatos közbeszerzési eljárással kapcsolatos feladatok meghatározásáról.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2007. december 31. a közbeszerzési eljárás lefolytatására, a hitelszerződés megkötésére
2008. január 31. az előterjesztés elkészítésére

2.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pontban meghatározott közbeszerzés lebonyolításával megbízza-t.

A közbeszerzési eljárás lebonyolítási feladatainak ellátásával kapcsolatos kiadásokra forintot, valamint a Közbeszerzési Értesítőben való közzététel költségeire forintot biztosít 2007. évi költségvetés tartalékának elkülönített lakásalap részéből.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2007. december 31.

3.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 177/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozattal elfogadott „Hajdúnánás Városi Önkormányzat 2007. évi összesített közbeszerzési terv”-ét a melléklet szerint módosítja.

Felelős: -

Határidő: -

Hajdúnánás, 2007. szeptember 5.

Dr. Éles András
polgármester

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
2007. évi
ÖSSZESÍTETT KÖZBESZERZÉSI TERVE

Ssz	Beszzerzési tárgy	A beszerzés rövid ismertetése	A megkötendő szerződés típusa	A közbeszerzési eljárás megindításának tervezett időpontja (hónap)	Becsült érték (ÁFA nélkül) (Ft)	Támogatásból megvalósuló közbeszerzés esetén a pályázat megnevezése (adott esetben)
1.	Hajdúnánás, Dorogi u. 10-12-14. szám alatt található társasház külső nyílászáróinak cseréje, lapos tető teljes felületének hőszigetelése és csapadékvíz elleni szigetelése.	Meglévő külső nyílászárók cseréje hőszigetelt kialakításúra, a lapos tetőn hőszigetelés és csapadékvíz elleni szigetelés készítése.	vállalkozási	2007. június	47.343.468	Iparosított technológiával épület lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása (Panelprogram)
2.	Hajdúnánás Csokonai u. 4. szám alatti ingatlanon építendő 22 lakásos bérlakásépítés önerejének kiegészítésére hitel felvétele a Magyar Fejlesztési Bank „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogram keretében	Hitel felvétele a Magyar Fejlesztési Bank „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogram keretében	hitel	2007. október	-

Az 1. pont alatti eljárás az egyszerű eljárási rendbe tartozik.

A 2. pont alatti eljárás az eljárási rendbe tartozik.

Hajdúnánás, 2007. szeptember 5.