

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Harangi Sándor osztályvezető

Tárgy: Hajdúböszörmény Dobó I. u. 2-6. alatti ingatlanon megvalósuló munkásszálló munkaerő-piaci programmal kapcsolatos teendők

Ügyintéző: Harangi Sándor osztályvezető

Iktatószám: /2019.

Melléklet: 3 db

Feladatot jelent: Nyakas Tibor osztályvezető
Harangi Sándor *osztályvezető*
Gulya Mátyás *elnök-vezérigazgató*
Dr. Mező Barna *ügyvezető*

Véleményező bizottság:

Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi, Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság

Bizottsági elnök:

Bertalan János
Kovács Attila Károly

Egyéb véleményező szerv: -


Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:

2019. augusztus 13.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Pankotai T. 2019.08.13.
Dr. Pankotai Tünde
jogi ügyintéző

Látta:


Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

Egyéb meghívottak: Gulya Mátyás elnök-vezérigazgató
Dr. Mező Barna ügyvezető

NYILVÁNOS ÜLÉS



Hajdúböszörmény Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési osztály

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52)563-200 Fax: (52)563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hivatkozva Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 80/2019.(III.28.) Önk. számú határozatára (a továbbiakban: Határozat) a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt. a Hajdúböszörmény Dobó István u. 2-6. szám alatti ingatlan további hasznosítására egy munkaerő-piaci programot dolgozott ki, melynek megvalósítására 240,3 millió Ft támogatást nyert a Pénzügyminisztériumtól.

A támogatási szerződés megkötéséhez a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt-nek be kell mutatnia a Hajdúböszörmény, Dobó I. u. 2-6. szám alatti ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdoni hányadot. A tulajdonba adás szempontjából a legcélszerűbbnek az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt-be való apportálás tűnik. Az értékbecslés alapján az ingatlan piaci értéke 102,7 millió Ft, mely összeget az apportálásnál szükséges figyelembe venni. Az ingatlanon jelenleg a Hajdúböszörményi Tankerületi Központ vagyongazdálkodói jog bejegyzése található, melynek a levétele folyamatban van. Legkésőbb 2019. augusztus 31-ig a vagyongazdálkodói jog megszüntetésének meg kell történnie.

A Határozat foglalkozott az önrésszel is, mely a beruházás 20%-a. A Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt. a tulajdonos önkormányzattal való szoros együttműködés alapján az Önkormányzatnak havi egyenlő részletben kívánja (a 10 éves üzleti tervben foglaltak alapján) visszafizetni azt a 60,075 millió Ft kölcsönt, mely szükséges a sikeres és eredményes megvalósításhoz.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Foglalkoztatási Főosztálya által a Pénzügyminisztérium megbízásából megküldött hatósági levélben foglaltak szerint a támogatási szerződés megkötéséhez szükséges feltételek meglétéről szóló kérelmet 60 napon belül kell benyújtania a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt-nek, melyet sommás eljárásban 8 napon belül, ha hiánypótlás is van, akkor 25 napon belül kell elintéznie a főosztálynak. A hivatalos kiértékelőt 2019. augusztus 5-én vette át a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt. így a kérelmet legkésőbb 2019. október 5-ig kell benyújtania, a főosztály október 13. és 30. között kell, hogy intézze a támogatási szerződés megkötésével kapcsolatos feladatokat, ezért célszerű az augusztusi rendkívüli ülésen megtárgyalni az elnyert pályázat támogatási szerződésének megkötéséhez szükséges teendőket.

A kivitelezést a támogatási szerződés megkötését követően 4 hónapon belül meg kell kezdeni és egy éven belül be kell fejezni. Az igen szoros határidő miatt célszerű már most, még a támogatási szerződés megkezdése előtt feltételes közbeszerzési eljárás megindítása, melyhez az összeg nagysága miatt a Képviselő-testület jóváhagyása, támogatása szükséges. A feltételes közbeszerzési eljárás lefolytatása segítheti a beruházás 2020. év közepéig történő befejezésének realitását is, hiszen a több évig való kivitelezés elhúzódása – az eddigi tapasztalatok alapján - az anyag és munkabér költségek jelentős növekedését is hozhatja magával.

A támogatási szerződés megkötésének egyik feltétele a 240,3 millió Ft támogatással megegyező mértékű jelzálog bejegyzése is. A legcélszerűbb a beruházással érintett Dobó I. u. 2-6. szám alatti ingatlanra történő bejegyzés lenne, azonban a jelen állapotában az ingatlan 102,7 millió Ft-ot ér az értékbecslés alapján, ezért szükséges további ingatlan jelzálogjoggal való ideiglenes megterhelése. A hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt-nek tulajdonában lévő ingatlanok közül a városi strand és gyógyfürdő jöhetne számításba a támogatás jelzálog bejegyzésére, ez az ingatlan azonban a CLLD pályázati rendszerben közösségi tér fejlesztése pályázattal érintett, a Radnóti M. u. 1. szám alatti ingatlannál pedig a korábbi fejlesztések miatti jelzálog bejegyzések vannak. A Dobó I. u. 2-6. szám alatti ingatlanon megvalósuló fejlesztés befejezését követően a jelzálog bejegyzést át kell vezetni, melyre a pályázat lehetőséget ad.

A munkásszálló kialakítása a Hajdúböszörmény Dobó I. u. 2-6. szám alatt számos kockázattal és veszéllyel jár, leginkább a 10 éves üzemeltetés, működtetés szempontjából, hiszen nagyon nehéz ilyen időtávban felelősséggel tervezni.

- Bizonytalan és 10 év távlatában a működtetés során nehezen kalkulálható a munkásszállót igénybevevők száma.
- A 4. ipari forradalom során nem lehet pontosan kiszámítani a helyben és a város környékén megvalósuló beruházásokat, ahol szükség lehet munkaerő elszállásolására. Jelenleg látszik egy trend, amely több nagyobb beruházáshoz köthető (BMW gyár, Mercedes buszgyár és beszállítóik), de ezek még most kezdenek felfutni és a megvalósulásuk esetén is a következő 2-3 évben teszik szükségessé az építésükkor szükséges, távolabbról érkező munkaerő elhelyezését. Hajdúböszörményben a munkásszállóval szemben található Tungsram gyára is csupán néhány tíz jól képzett munkaerőt kíván felvenni a következő időszakban - értesülésünk szerint.
- Debrecen is nyert lehetőséget munkásszálló kialakítására, valamint ott jelenleg is található – néhány kisebb – magántulajdonban lévő munkavállalók számára igénybe vehető szálláslehetőség. A munkásszálló piac telítődése veszélyeztetheti, megnehezítheti a Dobó I. u. 2-6. szám alatti ingatlan gazdaságos működtetését.
- A Hajdúböszörmény, Dobó I. u. 2-6. szám alatti tehermentes önkormányzati ingatlan azonnali értékesítésével az Önkormányzat a becsült 102,7 millió Ft-hoz juthatna, amelyet a jelenleg futó projektek önerejébe tudna átforgatni. A munkásszálló projekt kapcsán igaz, hogy az épületen egy nettó 300 millió Ft-os értéknövelő beruházás valósulna meg, azonban a 10 év működtetés során az jelentősen amortizálna és 10 évig nem tudja az Önkormányzat értékesíteni.

A fentiek figyelembe vételével kidolgozásra kerül egy „A” alternatíva, mely a munkásszálló pályázat megvalósulását nem támogatja, valamint kidolgozásra került egy „B” alternatíva, mely támogatja a megvalósulást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és az „A” alternatíva esetén egyszerű, a „B” alternatíva esetén minősített többséggel döntést hozni.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében és a 107. §-ban foglalt jogosultságánál fogva, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (1) és (2) bekezdése alapján megtárgyalta a **„Hajdúböszörmény Dobó I. u. 2-6. sz. alatti ingatlanon megvalósuló munkásszálló munkaerő-piaci programmal kapcsolatos teendők”** című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

„A” alternatíva:

A Képviselő-testület mérlegelve a Hajdúböszörmény Dobó I. u. 2-6. szám alatti megvalósítási helyszínre elnyert nettó 240,3 millió Ft-ból megvalósuló munkásszálló kialakításával és működtetésével kapcsolatos kockázatokat és a felmerülő önerő mértékét, nem javasolja a munkásszálló kialakítására vonatkozó támogatási szerződés aláírását.

Határidő: 2019. augusztus 14.

Felelős: Kiss Attila polgármester

„B” alternatíva:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. augusztus 14-én megtartott rendkívüli nyilvános ülésén hozott **..../2019. (VIII. 14.) Önk. számú határozatával alapítóként** úgy dönt, hogy a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 4. sz., cégjegyzékszáma: Cg. 09-10-000485, a továbbiakban: Zrt.) jelenlegi 1.054.500.000 Ft, azaz Egymilliárd-ötvennégy-öttszáz-ezer forint összegű alaptőkéjét 1.157.000.000 Ft, azaz Egymilliárd-egyszázötvenhétmillió forint összegre felemeli.

A Zrt. jelenlegi 1.054.500.000 Ft-os alaptőkéjéből 5.000.000 Ft a Zrt. alapításakor, 150.000.000 Ft összeg pedig a Zrt. alaptőkéjének 2018. évbeli felemelésekor pénzbeli hozzájárulás formájában hiánytalanul megfizetésre került, a további 899.500.000 Ft-os összegű alaptőke pedig a 2012. február 20-i alaptőke-felemeléskor, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apportként) a Zrt. rendelkezésére lett bocsátva.

A Képviselő-testület - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:293. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel - úgy dönt továbbá, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, mint a Zrt. valamennyi részvényének a tulajdonosa, vagyis egyedüli részvényes az alaptőke felemeléséhez hozzájárul.

Az alaptőke-emelés mértéke: 102.500.000 Ft, azaz Egyszázkettőmillió-öttszáz-ezer forint.

Az alaptőke-emelés a Zrt. 205 (kettőszázöt) db, névre szóló, nyomdai úton előállított, egyenként 500.000 Ft, azaz Ötszáz-ezer forint névértékű, "A" részvénytípusú törzsrészvény zártkörű kibocsátásával történik. A tőkeemelés során kibocsátandó

törzsrészesvények az alapításkor és a korábbi alaptőke-felemelések alkalmával kibocsátott törzsrészesvényekkel azonos, a Ptk. és az alapszabály szerinti részesvényesi jogokat testesítenek meg.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a kibocsátásra kerülő részesvények átvételére kizárólagosan Hajdúböszörmény Városi Önkormányzata, mint a Zrt. alapítója és egyszemélyi részesvényese jogosult, aki a jelen határozat meghozatala előtt a részesvények átvételére vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot megtette.

Határidő: 2019. augusztus 30.

Felelős: Kiss Attila *polgármester*
Gulya Mátyás *elnök, vezérigazgató*

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata részesvényes a kibocsátandó részesvények ellenértékét nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként (apportként) szolgáltatja a Zrt. számára. Az apport az alábbi vagyonelemből tevődik össze:

	Apport tárgya	Apport szolgáltatási értéke
1.	a hajdúböszörményi 8085 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint "kivett általános iskola" megjelölésű, 3.802 m ² alapterületű, ténylegesen 4220 Hajdúböszörmény, Dobó István u. 2-6. sz. alatt található, forgalomképes belterületi ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga	102.500.000 Ft
Össz.:		102.500.000 Ft

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás ellenében a részesvényest 205 (kettőszázöt) db, névre szóló, nyomdai úton előállított, egyenként 500.000 Ft, azaz Ötszázezer forint névértékű, "A" részesvénytörzsrészesvény illeti meg.

A Képviselő-testület a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értékét a Ptk. 3:251. §-ában foglaltak szerint az **iCont 2002 Kft.** (székhelye: 1062 Budapest VI. ker., Székely Bertalan u. 22. I. em. 1. sz., az értékelési feladatok ellátásával megbízott személy: Nagy Tünde könyvvizsgáló) könyvvizsgáló szervezet által elkészített, apport értékelési bizonyítvány alapján, azzal egyező értékben állapította meg.

Határidő: 2019. augusztus 30.

Felelős: Kiss Attila *polgármester*
Gulya Mátyás *elnök, vezérigazgató*

3. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást legkésőbb a **jelen határozat meghozatalától számított 15 (tizenöt) napon belül kell a Zrt. rendelkezésére bocsátani.**

A rendelkezésre bocsátás az apport tárgyaként fentiek szerint meghatározott ingatlannak a Zrt. tulajdonába történő átruházásával történik. A Zrt. Igazgatósága az alaptőke-emelés cégbíróági átvezetését követően köteles megkeresni az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonos-változásnak az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében.

Határidő: 2019. augusztus 30.

Felelős: Gulya Máttyás *elnök, vezérigazgató*

4. A Képviselő-testület a Ptk. 3:296. § (1) bekezdésében foglaltakra utalva megállapítja, hogy

- az alaptőke-emelés zártkörű módon, nyomdai úton előállított új részvények forgalomba hozatala útján, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatás ellenében történik (valamennyi újonnan kibocsátott részvényt az alapító vesz át)
- az alaptőke-emelés 102.500.000 Ft mértékben történik, amely összeg megegyezik az alaptőke-emelés legkisebb tervezett összegével
- a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás (apport) tárgya az alapító tulajdonában álló hajdúböszörményi **8085 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása**; ennek megfelelően az alaptőke-emelés során kibocsátandó részvények ellenértékét Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1. sz.) alapító ezen ingatlan apportálásával szolgáltatja
- a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgyat képező ingatlan értékelését az iCont 2002 Kft. (kamara nyilvántartási szám: 002448, személyesen eljáró: Nagy Tünde könyvvizsgáló) végezte
- a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásának határideje a jelen határozat meghozatalától számított 15 (tizenöt) nap

Határidő: 2019. augusztus 30.

Felelős: Kiss Attila *polgármester*

Gulya Máttyás *elnök, vezérigazgató*

5. A forgalomba hozandó valamennyi új részvény átvételére az alapító és kizárólagos részvényes Hajdúböszörmény Város Önkormányzata vállal kötelezettséget, amely kötelezettségvállaló nyilatkozatot a jelen alapítói határozat meghozatalával egyidejűleg a részvényes - külön nyilatkozási formában - is megteszi.

Ezen kötelezettségvállalásra tekintettel a feltételes alapszabály - módosítás tekintetében a megkívánt feltétel már most bekövetkezettnek tekintendő, és ebből kifolyólag már nincs szükség újabb alapítói határozat meghozatalára az alapszabálynak az alaptőke-emeléssel összefüggő módosítása körében.

Határidő: 2019. augusztus 30.
Felelős: Kiss Attila *polgármester*
Gulya Mátyás *elnök, vezérigazgató*

6. A Képviselő-testület 2019. augusztus 30. napi hatállyal módosítja a Zrt. alapszabályát a Zrt. alaptőkéjében bekövetkezett változásra figyelemmel akként, hogy a Zrt. alaptőkéje 1.157.000.000 Ft, azaz Egymilliárd-egyszázötvenhétmillió forint összeg, amely 155.000.000 Ft pénzbeli betétből és 1.002.000.000 Ft nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból (apport) áll, és amelyet 2.314 (kettőezer-háromszáztizennégy) db, névre szóló, nyomdai úton előállított, egyenként 500.000 Ft, azaz Ötszázezer forint névértékű, "A" részvénytörzsrészt testesít meg.

Ennek megfelelően az alapszabály 5. fejezete az alábbiak szerint változik meg:

"5. A társaság alaptőkéje

5.1. A társaság alaptőkéje **1.157.000.000 Ft, azaz
Egymilliárd-egyszázötvenhétmillió forint,**

amely

- a) **155.000.000 Ft, azaz Egyszázötvenötmillió forint készpénzből áll, amely az alaptőke 14,70 (tizennégyegész-hetvenszázad) százaléka**

Ebből az alapításkor befizetésre kerül 5.000.000 Ft a társaság pénzforgalmi számlájára, és, amely 0,43 (nullaegész-negyvenháromszázad) százaléka az átvenni vállalt részvények

(i) névértékének

(ii) kibocsátási értékének.

Részvények száma: a pénzbeli hozzájárulás után:

310 (háromszáztíz) db

- b) **1.002.000.000 Ft, azaz Egymilliárd-kettőmillió forint nem pénzbeli hozzájárulásból áll, amely a 86,60 (nyolcvanhategész-hatvanszázad) százaléka az átvenni vállalt részvények**

(i) névértékének

(ii) kibocsátási értékének.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás

- megnevezése: Hajdúböszörményi Ipari Park Üzemeltető és Városfejlesztő Kft. 500.000 Ft névértékű üzletrésze, értéke: 500.000 Ft
- megnevezése: Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 330.430.000 Ft névértékű üzletrésze, értéke: 807.000.000 Ft
- megnevezése: "Szabadhajdú" Közművelődési Média és Rendezvényszervező Nonprofit Kft. 500.000 Ft névértékű üzletrésze, értéke: 1.000.000 Ft
- megnevezése: Széchenyi István Tangazdaság Nonprofit Kft. 500.000 Ft névértékű üzletrésze, értéke: 40.000.000 Ft
- megnevezése: Városi Sportszolgáltató Kft. 3.500.000 Ft névértékű üzletrésze, értéke: 50.000.000 Ft
- megnevezése: "Hajdúböszörményi ESZ-V" Egészségügyi Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Nonprofit Kft. 500.000 Ft névértékű üzletrésze, értéke: 1.000.000 Ft
- megnevezése: hajdúböszörményi 8085 hrsz. alatt felvett, ténylegesen 4220 Hajdúböszörmény, Dobó István u. 2-6. sz. alatt található ingatlan, értéke: 102.500.000 Ft

Részvények száma: a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás után:

2.004 (kettőezer-négy) db

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást a cégbejegyzési kérelem benyújtásáig rendelkezésre kell bocsátani.

5.2. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értékelését tartalmazó könyvvizsgálói jelentés

a) jelen alapszabály melléklete, és a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás előzetes felülvizsgálatát

Név:	Nagy Tünde
Lakcím:
Cégnev:	iCont 2002 Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
Cégjegyzékszám:	Cg. 01-09-878157
Székhely:	1062 Budapest VI. ker., Székely Bertalan u. 22. I. em. 1. sz.

könyvvizsgáló végezte.

b) készítésére nem kerül sor.

5.3. A társaság alaptőkéje **2.314 (kettőezer-háromszáztizennégy) darab** 500.000 (ötszázezer) Ft névértékű névre szóló törzsrészből áll.

5.4. A részvények előállításának módja:

a) nyomdai úton történik.

b) dematerializált módon történik.

5.5. *A részvények kibocsátási értéke*

a) *megegyezik a részvények névértékével.*

b) Ft.

5.6. *Amennyiben az alapító (részvényes) az alaptőke készpénz részét teljes egészében alapításkor nem fizeti be, köteles a fennmaradó összeget 2018. február 15-ig befizetni a társaság pénzforgalmi számlájára."*

7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a Zrt. alapszabályának fenti tartalmú, 2019. augusztus 30. napjától hatályos módosítását írja alá Hajdúböszörmény Város Önkormányzata alapító és kizárólagos részvényes képviselőjében, valamint Gulya Mátyást, a Zrt. Igazgatóságának elnökét arra, hogy az alaptőke-emelés, illetve az ahhoz kapcsolódó alapszabály-módosítás cégnyilvántartási átvezetéséhez szükséges intézkedéseket és jognyilatokat tegyék meg.

Határidő: 2019. augusztus 30.

Felelős: Kiss Attila polgármester
Gulya Mátyás elnök, vezérigazgató

8. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a kialakításra kerülő munkásszálló 20%-os önrészt, azaz 60,075 millió Ft-ot a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt részére tagi kölcsön formájában a pályázat megvalósításához biztosítja. A 60,075 millió Ft hitelt a munkásszálló működtetésének kezdetétől a fenntartási időszak 10 éve alatt havi egyenlő összegben kell visszafizetni az önkormányzat részére. A tagi kölcsönszerződés elkészítésére a Gazdálkodási Osztály vezetőjét kéri fel a Képviselő-testület.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Nyakas Tibor osztályvezető

9. A Képviselő-testület elfogadja a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt által a Dobó I. u. 2-6. szám alatt kialakítandó munkásszálló 10 éves hasznosítására vonatkozó üzleti tervet.

Az üzleti tervet a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. tagvállalata, a Hajdúböszörményi Ipari Park Üzemeltető és Városfejlesztő Kft. készítette el, mely tartalmazza mind az előzményeket, mind a jelen előterjesztéshez is kötődő beruházási peremfeltételeket, valamint a pénzügyi számítások alapját és a tervezett költségvetést a kötelező működési időszak idejére.

A Képviselő-testület felkéri a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt-t, hogy az üzleti terv megvalósulásának nyomon követése céljából, évente készítsen beszámolót előterjesztés formájában.

Határidő: 2020. szeptember 30.

Felelős: Gulya Mátyás elnök-vezérigazgató
Dr. Mező Barna ügyvezető

10. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a kialakításra kerülő munkásszálló beruházásának mihamarabbi megkezdéséhez a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. feltételes közbeszerzési eljárás lefolytatását kezdje meg.

Határidő: 2019. november 30.

Felelős: Gulya Mátyás *elnök, vezérigazgató*

11. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a munkásszálló kialakítására elnyert 240,3 millió Ft állami támogatás finanszírozásához nyújtandó ingatlan jelzálogbejegyzés a Hajdúböszörmény Dobó I. u. 2-6. alatti, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő Hajdúböszörmény Városkert u. 829/9 hrsz. alatti Zöldségfeldolgozó ingatlanra kerüljön bejegyzésre.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Harangi Sándor *osztályvezető*

12. A Képviselő-testület felkéri a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a határozat 11. pontjában szereplő Zöldségfeldolgozóra vonatkozó jelzálog bejegyzést a munkásszálló beruházás befejezését követően a saját költségén a Hajdúböszörmény, Dobó I. u. 2-6. szám alatti ingatlanra vezettesse át.

Határidő: 2020. november 30.

Felelős: Gulya Mátyás *elnök, vezérigazgató*

Hajdúböszörmény, 2019. augusztus 12.



Harangi Sándor
osztályvezető

1. számú melléklet



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/09-FOGL/001423-8/2019
Ügyintéző: Czéhné Szabó Zsuzsa
Telefon: (36 52) 513-026

Tárgy: Értesítés miniszteri döntésről

Gulya Mátyás úrnak
elnök-igazgató

Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt.

Hajdúböszörmény
Booskai tér 4.
4220

Tisztelt Elnök-igazgató Úr!

Tájékoztatom, hogy a „Munkásszállások kialakítása” elnevezésű központi munkaerőpiaci program keretében 2019. március 14-én előterjesztett támogatási igényéhez kapcsolódóan a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter **18/2019 NFA FA** számú miniszteri döntésében **240 300 000 Ft** összegű vissza nem térítendő támogatás megítéléséről döntött.

Tájékoztatom, hogy a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet 6/A. § (1) bekezdésének megfelelően a támogatás kérelem alapján vehető igénybe. A támogatásra irányuló kérelmet jelen értesítés kézhezvételét követő 60 napon belül nyújthatja be a székhelye szerint illetékes kormányhivatalhoz.

A foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény 21. § (1) bekezdése alapján a támogatásban részesülővel hatósági szerződést kell kötni. Kérem, hogy a hatósági szerződés megkötéséhez kérelme mellékleteként az alábbi dokumentumokat szíveskedjen benyújtani:

1. A támogatásban részesülő valamennyi – jogszabály alapján beszédési megbízással megterhelhető – fizetési számlájára vonatkozó, a támogató javára szóló beszédési megbízás benyújtására vonatkozó felhatalmazó nyilatkozata a pénzügyi fedezethiány miatt nem teljesíthető fizetési megbízás esetére, a követelés legfeljebb harmincöt napra való sorba állítására vonatkozó rendelkezéssel együtt.
2. A fedezetként megjelölt ingatlan(ok)ra vonatkozó érvényes, hivatalos, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben és a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírt tartalmi követelményeknek megfelelő eredeti értékbecslést.

Amennyiben a támogatást igénylő helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, a jelzálogjog

- a beruházással érintett ingatlanra,
- a gazdasági társaság tulajdonában álló bármely ingatlanra, valamint

- a gazdasági társaság tekintetében tulajdonos helyi önkormányzat, illetve önkormányzati társulás tulajdonában álló bármely, a támogatáshoz fedezetet biztosító ingatlanra bejegyezhető.

A fedezetként felajánlott zálogingatlan(ok) értékét a megítélt támogatási összeg és járulékai erejéig kell biztosítani.

Zálogingatlan a Magyarország területén fekvő, per- és szolgalmmentes, forgalomképes, nem lakás céljára szolgáló ingatlan lehet.

Az ingatlan egésze szolgálhat fedezetül.

3. A kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat-szemle a fedezetül felajánlott ingatlanokra és a beruházással érintett ingatlanra vonatkozóan.
4. Amennyiben a saját forrás biztosításához pénzügyi hitel igénybevételére kerül sor, a hitelszerződés bemutatása a hatósági szerződés megkötésének feltétele.
5. Amennyiben a beruházással érintett ingatlan a támogatási igény benyújtásának időpontjában nem állt az igénylő tulajdonában, nyilatkozat arról, hogy az ingatlan tulajdonjogát a kérelem benyújtásának időpontjáig megszerezte.

A fenti feltételek fennállása és a dokumentumok beküldése esetén a támogatási szerződés megkötésére **nyolc napon belül**, sommás eljárás keretében kerül sor. Amennyiben a fenti feltételek nem teljesülnek, a dokumentumok hiányosan kerülnek benyújtásra, a kérelmet teljes eljárásban kell elbírálni, az ügyintézési határidő **huszonöt nap**.

Amennyiben olyan körülmény bekövetkezése, illetve információ jut a Támogató tudomására, amely alapján támogatási szerződés nem köthető, a támogatói döntés hatályát veszti.

Debrecen, 2019. július 30.

Rácz Róbert kormány megbízott nevében és megbízásából:



Tapolcai Zoltán
főosztályvezető



2. számú melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH.Hajdúböszörményi Járási Hivatala
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34215/2018

2018.11.21

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor : 53

Belterület 8085 helyrajzi szám

4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Dobó István utca 2-6. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett általános iskola

0

3802

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75809/1993.05.26

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 3386/3863 73099/2/1991.03.08

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 477/3863 75809/1993.05.26

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1

törzsszám: 15728331

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40772/10/2017.10.12

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: vagyonkezelő

név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI TANKERÜLETI KÖZPONT

cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Mester utca 9.

törzsszám: 15835145

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30240/2/1996.01.10

Önálló szöveges bejegyzés tul.lap száma: 7737

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30957/1998/1997.10.27

Önálló szöveges bejegyzés 61 nm beolvadt a 8215 helyrajzi számú ingatlan területébe.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32087/2015/2014.12.04

Tartós környezetkárosodás

jogosult:

név: TISZÁNTÚLI KÖRNYEZETVEDELMI ÉS TERMÉSZETVEDELMI FELÜGYELŐSÉG

cím: 4025 DEBRECEN Hatvan utca 16

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. számú melléklet – Üzleti terv

ÜZLETI TERV

90 fős munkásszálló üzemeltetéséhez a Hajdúböszörmény Dobó u. 2-6. sz alatti címen

I. Előzmények

A rendszerváltás óta Magyarországon a jelentős agglomerációkon kívül eső, kis- és középvárosi környezetben megvalósított ipartelepítési és létesítménybővítési nagyberuházások mind a gyorsan fejlődő térségek, mind a magyar gazdasági és területi fejlődés speciális problémáit felvetik: az eltérő társadalmi és gazdasági környezetben a kedvező és kedvezőtlen hatások is másként jelentek meg.

Hajdú-Bihar megyében, ezen belül Debrecenben jelentős ipari fejlesztések kezdődtek, valósulnak meg. A Debrecen közelségéből adódó előnyök kihasználása Hajdúböszörmény városa számára kedvező is lehet, ha megtaláljuk a csatlakozási pontokat és erősítjük a kapcsolódási pontokat.

A Dobó István utca 2-6. alatti ingatlan 2018. év novemberéig a KLIK Hajdúböszörményi Tankerületi Központ vagyonkezelésében volt, az épületből kivonultak, az épület visszaadásra került az önkormányzatnak.

A Képviselő-testület a 2018. novemberi ülésén tárgyalta a „Munkásszállások kialakítása” munkaerő-piaci programba való bekapcsolódás lehetőségét. Az épület elhelyezkedése, mérete, adottságai alkalmassá teszik arra, hogy a munkaerő-piaci program keretében munkásszálló kialakítására bevonható legyen.

A munkaerőpiac kihívásainak való megfelelés kapcsán viszont komoly előrelépéseket kell tenni, hogy a város megfelelően kihasználhassa az autógyártás meghonosodása kapcsán megjelenő egyenes és sokszorozó hatásokat – így van lehetőség a 90 fős munkásszálló kialakítására.

Az ingatlan további hasznosítására A Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. által a Hajdúböszörményi Ipari Park Kft. munkatársai – Dr. Mező Barna és Dr. Huszti Zsolt közreműködésével – kidolgozott egy munkaerőpiaci programot, melyet a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt nyújtott be a Pénzügyminisztériumhoz. A pályázat sikeres volt, a megítélt támogatással az intézmény megújulása történhet meg.

A generált munkaerőpiac magával hozza a munkásszállások létesítésének szükségét is, és a várható népességnövekedés hosszú távon hatással van a város mindennapi életére és intézményrendszerére.

II. Beruházási állapot, megvalósítási peremfeltételek

A pályázatban a „Munkásszállók kialakítása” pályázat keretében a 18/2019.NFA.FA sz. miniszeri rendeletben illetve annak a HMB Kormányhivatal Foglalkoztatási Főosztályának 2019.07.30-iki keltezésű levelével (ikt.sz. HB/09-FOGL/001423-8/2019) értesítetten elnyert összeg 240.300.000.- HUF, melyhez 60.075.000.- HUF önerőt kell biztosítani. A pályázat beruházási összköltségvetése tehát nettó 300.375.000.- HUF.

A fejlesztésre szánt épületnek a pályázati kritériumok miatt a Vagyongazdálkodó tulajdonába kell kerülnie a beruházás megvalósításához. Ennek körülményei:

- Az épület becsült értéke a Rinpócse 94 Kft. 2018. december 10-én a Hajdúböszörmény, Dobó I. u. 2-6 szám alatti 8085 hrsz-ú ingatlanról készített ingatlanforgalmi értékbecslése alapján. A megállapított érték 102.700.000 Ft volt, melyet az értékbecslő nyilatkozatában fenntart.
- A KLIK 2017-ben bejegyzett egy vagyongazdálkodói jogot az ingatlanra, ez a Támogató szerint problémás az vagyontáradásnál/apportnál/értékesítésnél is, ezért ezt törölni kell a Földhivatalban.

III. A működéshez figyelembe vett tervezési információk, kritériumok

Főösszegek:

Igényelt forrás:	240.300.000.- HUF
Elnyert forrás:	240.300.000.- HUF
Önerő:	60.075.000.- HUF
Ingatlanérték a beruházás előtt:	102.700.000.- HUF
Tervezett ingatlanérték a beruházás megvalósulásakor:	403.075.000.- HUF
Projekt működési időtartama:	120 hónap, azaz 10 év.

Rezsi, működés fenntartása

A Hajdúböszörmény Város Polgármesteri Hivatalától kapott, hasonló méretű ingatlan (Polgári utcai óvoda) éves rezsi- és fenntartási kötelezettségei, melyeket a tervezéskor súlyozva vettünk figyelembe :

díjtétel/időszak	összeg (HUF)
Vízdíj / 2017.12.06-2018.11.29.	1 410 000
Áram / 2017.11.01-2018.11.30.	2 239 000
Gáz / 2017.11.30-2018.12.01.	4 125 000

Az 1. évbe a fentiek alapján betervezett rezsi és fenntartási költségek:

1. év	összeg (HUF)
hulladékelszállítás	480 000
ivóvíz és csatornaszolgáltatás	1 410 000
gázszolgáltatás	4 125 000
elektromos áram	2 239 000
takarítás, mosatás*	7 800 000
karbantartás**	1 800 000
mindösszesen:	17 854 000

* a mosatást az országban működő munkásszállók általánosan 10 napos periódusokban végzik, azaz havonta 3, évente 36 alkalommal.

** a karbantartás kifizetéssel valósulhat meg, állandó rendelkezésre állás kikötésével

Külön nem kerül sor az adminisztrációs költségek (számlázás, pénztár, stb.) tervezésére, mivel azt a pályázó Vagyonkezelő Zrt. saját keretei között biztosítja.

Foglalkoztatás

A projekt minimális foglalkoztatottsági kötelezettsége: 4 fő.

A tervezett foglalkoztatási statisztikai létszám: 4 fő.

Cél szerinti működés bevételeinek tervezése

A tervezés során figyelembe vettük, hogy egy évben 258 munkanappal számolhatunk.

A fenntarthatóság biztosítása érdekében negatív scenáriót terveztünk bevételi oldalon, azaz a kihasználtság értékét alacsonyan tartottuk a tervezésnél.

A kezdő árazáshoz internetes kutatást végeztünk az országban található munkásszállók árairól és szolgáltatásairól. Ennek alapján megállapítható, hogy – a szolgáltatások körétől függően – 1 500 és 6 000 forint/éj között mozognak a munkásszállók árai.

A munkáltatók lehetséges szempontjait (ld. alkalmazkodás a fluktuációhoz) figyelembe véve kétféle szerződésre látunk lehetőséget:

- kontingensszerződés – azaz, létrejöhetnének adott céghez stabilan kötődő (lekötött) férőhelyek;
- napi árazású szerződések – változó kihasználtságú férőhelyek.

Ezek arányát 20/70 főben állapítottuk meg a tervezéshez.

A szálláskiadást 18% ÁFA terheli, mely mellett az idegenforgalmi adó merül fel költségként az igénybe vevőnél.

Elsődleges árazási terv:

szerződéstípus	elhelyezés	ár
kontingensszerződések	5 ágyas szoba	br. 40 000 HUF + IFA / fő / hó
	4 ágyas szoba	
	2 ágyas szoba	
napi árazású szerződések	egy férőhely	br. 2 000 HUF + IFA / fő / éj

Kihasználtság tervezése

Férőhelyek száma: 1x90 90

Elméletileg lehetséges maximális vendégéjszaka-szám: 90x365
32 850

Férőhelyek:

- a kontingensszerződésekben lefoglalt férőhelyek száma 20 db
kihasználtsági mutató: 12 hónap, 100% (a szerződésből következően)
tényleges férőhelyszám: 20 db
tervezési férőhelyszám: 20 db
tervezési vendégéjszaka-szám: 7 300 db
- a napi árazású férőhely 70 db
kihasználtságmódosító-szorító: 0,715 (71% - 5 éjszaka / 1 hét)
kihasználtsági mutató: 70% (átlagosnak mondható)
tényleges férőhelyszám: 70 db
tervezési férőhelyszám: 35 db (70db x 0,715 x 70%)

tervezett vendégéjszaka-szám: 12 775 db

Tervezési bizonytalansági tényezők

Mivel a 10 éves időszakra teljes bizonyossággal és pontossággal nem állítható össze a pénzügyi terv, ezért a figyelembe kell venni a fontosabb tervezési bizonytalansági tényezőket, mint kihívásokat:

- Nincs információnk – főleg a távolabbi jövőben – az inflációs adatokról, ezért ezeket becsléssel görgettük.
- A foglalkoztatottak bérének alakulása (ld. kötelező minimálbér, adók és járulékok, stb.) és az esetleges adóváltozásokról.

Válasz a bizonytalansági tényezőkre:

- az árképzés szükség szerinti alakításával lehetséges.

Értékcsökkenés és infláció

Az értékcsökkenés éves szinten a tartós beruházásoknál 2%, de az infláció olyan alacsony mértékű, hogy a két tényező értéke szinte minimális, együttesen a jelenlegi értékében nem haladja meg az 5% értéket, ezért jelenleg az értékcsökkenéssel – megfelelő fenntartás és karbantartás megléte mellett nem kalkuláltunk, bár tényezőként a pénzügyi tervezésnél figyelembe vettük.

Indirekt és multiplikatív járulékos pénzügyi hasznok

A fentiekén túl (a IV. fejezet táblázatába be nem foglaltan) is keletkeznek helyben maradó bevételek, mert:

- Külön bevétel keletkezhet a Vagyonkezelőnél az esetleges étkeztetésből (kiszállítási menüs rendszerben – a közétkeztetés munkásszállóra való megszervezésétől);
- A kihasználtság tükrében tervezhető IFA bevétel keletkezik a városi költségvetésben;
- Környékbeli üzletek forgalomnövekedése vállalkozói oldalon, mely nagyobb iparűzési adót generál.

A szám adatok külön fájlban találhatóak.