



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2018. november 22-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Fejlesztésekhez kapcsolódó önerő biztosításáról szóló döntések meghozatala**

**Az előterjesztést készítette: Balogh Zoltán osztályvezető**  
Pályázatkezelési és Közbeszerzési Osztály

**Kezelési megjegyzés:** Határozat-tervezet

**Döntési változatok száma:** 1

**Melléletek:** Kecskemét támogatásból megvalósuló fejlesztéspolitikai projektjei és saját forrásból finanszírozott fejlesztései című táblázat

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság ...../2018. (XI.20.) VPB. számú hat.  
Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság ...../2018. (XI.20.) FKAB. számú hat.

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária**  
jegyző



## KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS APOLGÁRMESTERE

Iktatószám: 4350-99/2018.

### **ELŐTERJESZTÉS** **Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése** **2018. november 22-én tartandó ülésére**

#### **Tárgy: Fejlesztésekhez kapcsolódó önerő biztosításáról szóló döntések meghozatala**

**Tisztelt Közgyűlés!**

#### **I.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) 2014-2020-as programozási időszakban megvalósuló projektjeinek nevesítése, ezzel együtt azok műszaki és pénzügyi meghatározása Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Területfejlesztési Stratégiájában<sup>1</sup>, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Területi Programjában<sup>2</sup> (a továbbiakban: ITP) a dokumentumok készítésekor megtörtént.

A programozási időszak megvalósítása jelentős késedelemmel, mintegy két évvel később került fizikailag megkezdésre<sup>3</sup>, így a projektek előzetes pénzügyi és műszaki szempontú fejlesztéspolitikai tervezése is két évvel megelőzi a tényleges megvalósítás idejét. Az ITP végrehajtása adott intézkedésnek megfelelően indikátorok teljesítéséhez kötött (indikátorok részletes felsorolását és teljesítendő értékeit az ITP táblázat 5. fejezete tartalmazza), melyek forrásarányos értéke még szintén a programozási időszak elején meghatározásra került, ezt követően az építőipari árak 2016. évtől kezdődő és napjainkban is folyamatosan emelkedő tendenciája a fejlesztések megvalósítása érdekében igen jelentős saját forrás bevonást tesz szükségessé.

Az ITP alapján a Terület-és Településfejlesztési Operatív Program 6. prioritásának kilenc intézkedése keretében Kecskemét megyei jogú város fejlesztéseire összesen 23,11 Mrd Ft összegű támogatás kerülhet felhasználásra. A fejlesztések részletezését intézkedésenkénti bontásban Kecskemét támogatásból megvalósuló fejlesztéspolitikai projektjei és saját forrásból finanszírozott fejlesztései című táblázat tartalmazza, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

#### **6.1 Gazdaságfejlesztés**

A gazdaságfejlesztés intézkedés keretein belül az önkormányzat olyan útfejlesztéseket valósít meg a város kiemelt gazdasági területein, melyek hozzájárulnak a város gazdasági területei megközelítésének javításához, ezen keresztül a munkaerő mobilitás elősegítéséhez, továbbá ezen intézkedés keretében kerül megvalósításra a Rudolf-laktanya területén turisztikai attrakciófejlesztés is, mely a helyi sajátosságokra építve kíván látványosságot biztosítani a városba érkező turistáknak. A turisztikai attrakciófejlesztés vonatkozásában jelenleg a tervezés

<sup>1</sup> 2014. szeptember 4. napján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 227/2014. (IX.4.) határozatával került elfogadásra.

<sup>2</sup> 2015. április 30. napján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 93/2015. (IV.30.) határozatával került elfogadásra.

<sup>3</sup> A 2014-2020-as programozási időszak végrehajtását meghatározó európai uniós joganyagok 2013. december 17-én kerültek elfogadásra, ezt követően kezdődött meg a nemzetállami fejlesztéspolitikai dokumentumok véglegesítése, melyek a programozási időszak megvalósításának jelentős elhúzóását eredményezte.

mielőbbi megkezdése érdekében közbeszerzési eljárás előkészítése történik. A fejlesztés megvalósításának pontos költségvetése a közbeszerzési eljárás lezárását követően határozható meg. Ezen intézkedés keretében az útfejlesztésre irányuló összesen 8 db projekt közül 1 db lezárult, további 2 db megvalósítása folyamatban van, 2 db kivitelezési közbeszerzésének előkészítése történik, valamint 2 db tervezési szakaszban van. A TOP-6.1.5-16-KE1-2017-00005 azonosító számú Károly Róbert krt. II. ütemének megvalósítása elnevezésű projekt vonatkozásában 2018. október 1. napján született támogatói döntés, mely alapján az önkormányzat 1,7 Mrd Ft támogatásban részesül. A támogatási összegben felül a területszerzés várható költsége 800 millió Ft, ezen túlmenően a projekt fizikai megvalósításához is igen jelentős önerő igénybevétele lesz szükség.

## **6.2 Családbarát munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztése**

Ezen intézkedés keretében olyan projekteket kívánunk megvalósítani, melyek Kecskemét bölcsődéinek és óvodáinak férőhely számát növelik, valamint az ellátást tekintve magasabb szintű szolgáltatás nyújtását eredményezik. Az intézkedés keretein belül összesen 9 db projekt valósul meg, melyből 5 db fizikai megvalósítása megtörtént, további 3 db megvalósítása, valamint 1 db fejlesztés érdekében a TOP 6.8 Gazdaság-fejlesztéshez kapcsolódó foglalkoztatási-fejlesztés intézkedésének 7 éves keretösszegeből a TOP 6.2 Családbarát, munkába állást segítő intézmények, köz-szolgáltatások fejlesztése intézkedés keretösszegére 250.000.000,-Ft átcsoportosítása jelenleg folyamatban van. Ezen fejlesztésekhez az önkormányzat 267.756.356,-Ft összegű önerővel járul hozzá, azonban a folyamatban lévő beruházásokhoz várhatóan további 136.712.922,-Ft összegű saját forrás bevonására lesz szükség.

## **6.3 Gazdaságélénkítő és népességmegtartó városfejlesztés**

Ezen intézkedés keretein belül a lakosság, valamint a befektetők számára környezetileg fenntartható városi környezet és arculat kialakítása a cél, ezért itt kerül megvalósításra az egykori Rudolf-laktanya barnamezős revitalizációja, istálló felújításai, közműellátottságának biztosítása, valamint a Homokbánya városrész központi területének zöldövezeti megújítása, épület felújítással. Az intézkedés keretein belül megvalósításra kerülő 4 db projekt közül homokbányai projekt fizikai megvalósítására vonatkozó közbeszerzési eljárás folyamatban van, míg 3 db, a Rudolf laktanya területén lévő fejlesztés tervezésére irányuló közbeszerzési eljárás előkészítése történik. A 2019. évre tervezhető, jelenleg ismert önerő összege 12.514.537,-Ft. Az intézkedés keretében a Rudolf-laktanya területén megvalósuló projektekhez szükséges önerő mértéke a tervezést követően, várhatóan 2019. év második felében határozható meg.

## **6.4 Fenntartható városi közlekedésfejlesztés**

Az intézkedés keretein belül az önkormányzat a fenntartható közlekedés feltételeit megteremtő és erősítő közlekedésfejlesztési projekteket hajt végre, mely elősegíti a városi mobilitás környezetileg és pénzügyileg fenntarthatóbbá tételét kerékpárút, körforgalom, valamint a közösségi közlekedés használatát elősegítő infrastruktúra kiépítésével. Az intézkedés 5 db fejlesztés megvalósítását foglalja magában, melyből egy lezárult, 2 db megvalósítás alatt van, valamint 2 db előkészítése jelenleg folyamatban van. A fejlesztések megvalósításához az önkormányzatnak 103.610.489,-Ft önerőt szükséges biztosítania.

## **6.5 Önkormányzatok energiahatékonyságának és a megújuló energianyelhasználás arányának növelése**

Az intézkedés célja az alacsony szén-dioxid kibocsátású intézményhálózat kialakítása, melyet az önkormányzat energetikai jellegű épület felújításaival segít elő. Az önkormányzat összesen 21 db projektet valósít meg óvodák, iskolák, valamint egy idősek otthonának fejlesztésével. Négy beruházás lezárult, 6 db projekt megvalósítása folyamatban van, valamint további 11 db fejlesztés tervezési előkészítése történik.

Hangsúlyozandó, hogy ezen intézkedés keretein belül meghirdetett TOP-6.5.1-16 kódszámú „Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése” című felhívás alapján megvalósuló projektek felhívásban rögzített fajlagos beruházási költség-korlátok jelentősen csökkentik az elszámolható költséget, melyek az általános építőipari áremelkedésen túl további igen jelentős önerő bevonását teszi szükségessé. Általános esetben az épületek hőtechnikai jellemzőinek javítása által elért éves szintű 1 GJ primerenergia-megtakarításra vetített nettó elszámolható beruházási költség nem haladhatja meg a 110.000 Ft/GJ értéket, továbbá minden megkezdett 1.500.000 Ft igényelt támogatás esetén 1t CO<sub>2</sub> egyenérték ÜHG megtakarítást szükséges vállalni. A hivatkozott felhívás keretében az önkormányzat óvodák és bölcsődék energetikai korszerűsítését kívánja végrehajtani, az épületek méretéből adódóan ugyanakkor nincs lehetőség jelentős mértékű üvegházhatású gázkibocsátás-csökkenés elérésére. Fentiekre tekintettel a projektek az előzetesen kalkulált költségeket figyelembe véve jelentős, átlagosan több mint 40%-os önerő bevonásával valósíthatók meg, míg az utóbbi években tapasztalható építőipari áremelkedés várhatóan további jelentős saját forrás bevonást teszi szükségessé. Jelenleg ezen felhívás keretében megvalósításra kerülő 11 projekt tervezési feladatai kiválasztási eljárásának előkészítése van folyamatban, a pontos önerő mértéke a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárások lefolytatását követően, várhatóan a 2019. év II. negyedévében határozható meg. A projektek megvalósításához várhatóan összesen 1.326.129.948,-Ft önerő szükséges, melyből várhatóan 1.207.383.441,-Ft összeg hitelfelvétellel biztosítható.

#### **6.6 Városi közszolgáltatások fejlesztése**

Az intézkedés célja az egészségügyi alapellátó rendszer, valamint a szociális alapszolgáltatások infrastrukturális fejlesztése az intézmények szolgáltatásainak és infrastrukturális feltételeinek korszerűsítésével. Az intézkedés keretében 4 db fejlesztés valósul meg, melyből 2 db fizikai megvalósítása megtörtént, 1 db fizikai megvalósítása ezen évben várhatóan befejeződik, továbbá a Rudolf laktanyában elhelyezésre kerülő család- és gyermekjóléti központ beruházásának közbeszerzési eljárása hamarosan lezárásra kerül. A projektek megvalósításához összesen 440.725.449,-Ft önerő szükséges, melyből 301.665.041,-Ft összeg hitelből kerülne finanszírozásra.

#### **6.7 Leromlott városi területek rehabilitációja**

Az intézkedés célja a szegregált városrészek integrált szociális jellegű rehabilitációja. A fejlesztés megvalósításával szociális bérlakások felújítása, korszerűsítése történik, melyek többek között energiahatékonysági javulást is eredményez. A előzetes indikatív árajánlat alapján az első 6 db bérlakás felújításához várhatóan 48.386.691,-Ft összegű önerőre lesz szükség, mely hitel felvételével kerülne finanszírozásra. A fennmaradó 18 db bérlakás vonatkozásában a beruházásokhoz esetlegesen szükséges önerő mértéke a közbeszerzési eljárások lefolytatását követően, várhatóan 2019. I. negyedévében lesz meghatározható.

#### **6.8 Gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó foglalkoztatás fejlesztés**

Az intézkedés a területi sajátosságokon alapuló fejlettségbeli különbségek mérsékléséhez és a foglalkoztatási szint emeléséhez járul hozzá. Az önkormányzat a Foglalkoztatási Paktum Kecskeméten elnevezésű projektet valósítja meg az intézkedés keretén belül, melyhez nem szükséges önerő biztosítása.

#### **6.9 Társadalmi kohéziót célzó helyi programok**

Az intézkedés kapcsán közösségi települési, illetve településrészi helyi identitást erősítő közösségfejlesztési folyamatok, továbbá közösségi részvételre épülő tervezési gyakorlatok alkalmazása valósul meg. Az önkormányzat ezen intézkedés alapján konzorciumi együttműködés keretében 2 db projektet valósít meg, melyekhez várhatóan nem szükséges önerő biztosítása.

2018. évben várhatóan 12 db projekt kerül megvalósításra, míg 2019. évben a megvalósítás alatt lévő támogatáspolitikai értelemben vett projektek száma 59 db lesz, melyeket részletesen a mellékelt táblázat tartalmaz.

A 2018. évben felemerülő önerő vonatkozásában hitel felvételével nem kell számolni, tekintettel arra, hogy azt az önkormányzat saját forrásból tudja finanszírozni.

## **II.**

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. kezelésében lévő önkormányzati ingatlanok fejlesztéséhez szükséges önerő bemutatása

### Mátis K. u. 10. sz. alatti ingatlan fejlesztése

Az önkormányzat, mint tulajdonos a Mátis Kálmán u. 10. szám alatti ingatlanát az 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával 2018. április 30-án apportálta a KIK-FOR Kft-be (továbbiakban: Kft.), a lakótömb felújítás általi hasznosítása érdekében.

A Kft. 2018. márciusban megkezdte a közbeszerzési eljárás lefolytatását, melyet eredményesen lezárt 2018. májusban. A közbeszerzési eljárás nyertesével 2018. júniusban szerződéskötésre került sor. Terv szerint 2019. május 1. napjával kezdi meg a Kft. az ingatlantömb hasznosítását, melynek keretében a térség meghatározó nagy vállalata által kijelölt munkavállalókkal megkötö a bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket.

**Mátis K. u. 10. szám alatti lakóépület felújításának, átalakításának teljes bruttó becsült költsége: 445 millió Ft.**

A finanszírozást *többek között* a MBMH Kft. által 2017. december 21-én megfizetett 218 millió Ft és a 2019. április 30-án fizetendő 12 millió Ft bérlőkijelölési jog értékesítéséből származó bevétel, *másrészt* a tervezett apport ingatlan értékesítéséből befolyó 85 millió Ft bevétel, *harmadrészt* 70 millió Ft összegű külső finanszírozási forrás (hitel) alkotja.

A projekt pénzügyi ütemterve szerint 2019. I. negyedévében válik szükségessé külső finanszírozási forrás bevonása, melynek érdekében előrehaladott tárgyalásokat folytat a Kft. a hitelintézetekkel a legkedvezőbb ajánlat érdekében.

A projekt megvalósítása a KIK-FOR Kft. likviditását nem veszélyezteti. A kölcsön tőke és a kamat fizetése rövid és hosszú távon is kigazdálkodható, kockázatot nem hordoz magában. **A bérlőkijelölési jog fennállásának időtartama alatt, 2019. május 1. – 2029. április 30. között, a fejlesztéssel létrejövő 37 db felújított ingatlan hasznosítása során a tervezetten befolyó lakbérbevétel a hitel futamideje alatt összesen 238 millió Ft.**

**Az adósságot keletkeztető ügylet összege: 70 millió Ft, futamidő: 10 év, melynek évi 7 millió Ft tőke visszafizetése, és a kölcsön kamatának megfizetése a bevétel terv alapján biztosított.** Az egyedi konstrukcióban megkötött szerződésnek köszönhetően a lakótömb kihasználtsága 100 %, mivel az üresen állás időszakát a bérlőkijelölő fizeti, *továbbá* a bérlők a ház üzemeltetését, működtetését, fenntartását üzemeltetési költségként megfizetik. A projekt számszaki adatai, gazdasági eredménye mellett fontos tényező, hogy a Mátis Kálmán utca és környékének helyzetében pozitív változás várható a felújítás, átalakítás befejezését követően.

### Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlan fejlesztése

A KIK-FOR Kft. 2017. év végén kezdte meg a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti üzletek teljes körű felújítását, melyet 2018. évben tovább folytatott. A Kft. 2017-2018. I. félévéig 21,423 millió Ft + Áfa összegű önerőt biztosított.

A nagy volumenű - *főtéri kapcsolattal rendelkező, patinás* - üzlethelyiségek felújítását 2019. évben tervezi befejezni. A felújítás tervezett 2019. évi összege 72 millió Ft, mellyel a 220 m<sup>2</sup> üzlethelyiség és a feletti teljes, tetőszerkezetet is érintő felújítás valósul meg.

A felújításra nem áll rendelkezésre a teljes összeg. **A felújítások szakszerű lebonyolítása, befejezése céljából a Kft. 21, 655 millió Ft önerőt biztosít, így további 50 millió Ft összegű külső forrás bevonása szükséges 2019. évre vonatkozóan a fejlesztés befejezéséhez.**

### III.

A megalapozott, átgondolt és takarékos önkormányzati gazdálkodás mellett az önkormányzat számos fejlesztést valósított meg a múltban is oly módon, hogy külső forrást nem vett igénybe ezek megvalósításához, hanem saját bevételei terhére biztosította a fejlesztésekhez szükséges önerőt.

A fentiekben bemutatottak alapján a fejlesztésekhez igen jelentős saját forrás biztosítása szükséges, amely csak hitelfelvétel mellett lehetséges, annak érdekében, hogy a fejlesztések mielőbb megvalósuljanak és szolgálják fejlődő városunkat.

Az önkormányzat a 2019. évi költségvetés egyensúlyának biztosításához szükséges felhalmozási, fejlesztési célú külső finanszírozású forrás keret összegét 5.000.000.000,- Ft-ban állapítaná meg, amelynek fedezetét hitel felvételével biztosíthatja.

Kecskemét megalapozott gazdaságfejlesztési tevékenysége (Mercedes beruházás bővítése, valamint a kapcsolódó beszállítók letelepedése) hatásaként a helyi iparüzési adóbevétel folyamatos növekedést mutat, mely tendencia további pozitív hatással lesz a következő évekre is. A betelepülő beszállítók jelenleg folyamatban lévő fejlesztései révén befolyó helyi iparüzési adó bevétel többlet egy része nyújt majd fedezetet a hitel visszafizetésére. Az iparüzési adó tekintetében a 2018. évi várható tény adat 9 milliárd Ft.

2019. évre 5,55%-os, 2020. évre 5,26%-os, 2021. évre 5,26%-os, 2022. évre 10%-os, a további három évre 3,64%, 3,5%, 4,23%-os, összességében a 2018. évi várható iparüzési adóbevételt bázisként figyelembe véve 2024. évre közel 40%-os adóbevétel növekedés prognosztizálható csak ebből a helyi adónemből.

A beruházási hitelfelvétel mellett a folyószámlahitel keret 3 milliárd forint összegről 1 milliárd forint összegre kerülne csökkentésre.

A hitel felvétele kormányzati engedélyhez kötött.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Gstv.) rendelkezik az önkormányzatok számára az adósságot keletkeztető ügyletek felvételéről az alábbiak szerint.

A Gstv. 10. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat érvényesen kizárólag a Kormány előzetes hozzájárulásával vállalhat a Polgári Törvénykönyv szerinti kezességet és garanciát, valamint köthet adósságot keletkeztető ügyletet.

A Gstv. 10. § (2) bekezdése értelmében települési önkormányzat adósságot keletkeztető ügyletet csak abban az esetben köthet, ha a hatályos helyi adó rendelete alapján a helyi iparüzési adót vagy a helyi adókról szóló törvény szerinti vagyoni típusú adók közül legalább az egyiket vagy a magánszemélyek kommunális adóját bevezette.

Továbbá a Gstv. 10. § (5) bekezdése előírja, hogy az önkormányzat adósságot keletkeztető ügyletből származó tárgyévi összes fizetési kötelezettsége az adósságot keletkeztető ügylet futamidejének végéig egyik évben sem haladhatja meg az önkormányzat adott évi saját bevételeinek 50%-át.

A Gstv. 10/B. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzat adósságot keletkeztető ügyletéhez - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a Kormány a következő feltételek együttes fennállása esetén járul hozzá:

- a) az adósságot keletkeztető ügylet az államháztartás adósságának a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott mértéke teljesítését nem veszélyezteti,
- b) az adósságot keletkeztető ügylet az önkormányzat törvényben meghatározott feladatának ellátásához szükséges kapacitás létrehozását eredményezi, azzal, hogy a működési kiadások folyamatos teljesítése biztosított, és
- c) teljesül a 10. § (2) és (5) bekezdése szerinti feltétel.

Összegezve a fenti célokat Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata fejlesztéseire szükséges önerő biztosításához 5 Mrd Ft összegű beruházási hitel keret szükséges.

A fentiek mellett ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy a Modern Városok Programból finanszírozásra kerülő Kecskemét Fejlődéséért Alap 'Regionális városfejlesztési támogatás' jogcímmel történő kiegészítése esetén (európai bizottsági jóváhagyás birtokában) a városfejlesztési alap forrása is előzetes megtérülési vizsgálatokat követően várhatóan felhasználható lesz, mely a felhasználni kívánt hitel mértékét csökkentheti.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést tárgyalja meg az előterjesztésben foglaltakat és döntsön a határozat-tervezetben foglaltak szerint.

**Kecskemét, 2018. november 9.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

## **Határozat-tervezet**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**/2018. (XI.22.) határozata**

**Fejlesztésekhez kapcsolódó önerő biztosításáról szóló döntések meghozatala**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 4350-99/2018. iktatószámú előterjesztését, és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy támogatja az előterjesztés mellékletében felsorolt fejlesztések végrehajtását.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 120 millió Ft összegű hitelfelvételét jóváhagyja.
3. A közgyűlés felhatalmazza Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a beruházási hitel felvételéhez szükséges kormányzati engedély megszerzése érdekében az előkészítést kezdje meg.
4. A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a 2019. évi költségvetés összeállításánál vegye figyelembe a beruházási hitel összegét és azt tervezze be.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester