

Előterjesztés
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Döntés hitelfelvételről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023 (II.15.) számú rendelete hitelfelvétellel nem számolt. Év közben jelentkezett igényként, mivel pályázati forrásból nem valósulhatott meg a kivitelezés Orosháza-Gyopárosfürdő Termál - és Élmenyfürdő tetőhéjazatának cseréje. A tervezői fajlagos költségbecslés alapján ennek összege bruttó 239.984 ezer Ft. Az Önkormányzat maximum 190.000 ezer Ft összegben fejlesztési hitelt kíván felvenni a nettó összeg fedezetére.

A felújításról készült ismertető műszaki leírást az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján a hitelfelvétel egyetlen cél megvalósítására nyújtana fedezetet:

adatok ezer Ft-ban	
Hitelcél	összeg
Orosháza-Gyopárosfürdő Termál - és Élmenyfürdő tetőhéjazatának cseréje	190.000

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 10. § (1) alapján az önkormányzat kizárólag a Kormány előzetes hozzájárulásával köthet adósságot keletkeztető ügyletet. A Kormány előzetes hozzájárulása nélkül kizárólag a jogszabályon alapuló, kötelező kezesség-, illetve garanciavállalás, a központi költségvetésből nyújtott, európai uniós vagy más nemzetközi szervezettől az önkormányzat által megnyert pályázat önrészeként és az így megnyert támogatás előfinanszírozásának biztosítására szolgáló, az adósságrendezési eljárás során a hitelezői egyezség megkötéséhez igénybe vett reorganizációs hitelre, a likvid hitelre vonatkozó, vagy a legfeljebb 10 millió forint összegű fejlesztési célú hitelre vonatkozóan köthető szerződés.

A tervezett hitelbevétel összegének igénybevételéhez kormányzati engedély megszerzése szükséges.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9.§ 8. bek. f) pont alapján: *"E törvényt - ha beszerzés tárgya szolgáltatás megrendelése - nem kell alkalmazni az alábbi esetekben:*

f) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szerinti hitel- és kölcsönszerződések."

Az Önkormányzat Közbeszerzési és Beszerzési szabályzat 18. § (5) bekezdése alapján: *"Nem kell beszerzést lefolytatni a Kbt. hatálya alól kivételt képező árubeszerzésekre, szolgáltatás megrendelésekre és építési beruházásokra."*

Mindezek alapján az Önkormányzat az OTP Nyrt.-vel kíván szerződést kötni, mivel az OTP Bank Nyrt. az Önkormányzat számlavezető bankja, biztosítja az Önkormányzat részére a 450 millió Ft-os folyószámla hitelkeretet, a 2014., 2017., 2018., 2019., 2021., és 2022. évben felvett fejlesztési hiteleket, valamint ezen banknál van 2011.11.02-től egy 2.000 millió Ft összegű jelzálogjogra vonatkozó jelzálogszerződése az Önkormányzatnak.

Fentiek alapján az OTP Bank Nyrt.-től igényelt fejlesztési célú hitel előreláthatólag legfeljebb 190.000 ezer Ft összegű, 10 éves futamidejű, jelenleg 12-15 % közötti várható kamatozása, melynek törlesztése 2024. évben kezdődne.

Fentiek értelmében a fejlesztési hitel felvétele érdekében szükséges a polgármester felhatalmazása a kormányzati hozzájárulás megszerzéséhez és a kapcsolódó eljárás megindításához.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. dönt arról, hogy az OTP Bank Nyrt.-től éven túli lejáratú felhalmozási célú hitelt vesz fel az Önkormányzat a 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II.15.) rendelet 3. mellékletében megjelölt fejlesztés finanszírozására az alábbi részletezés szerint:
 - Hitel összege: 190.000.000 Ft, azaz százkilencvenmillió forint.
 - Hitel lejárat: 2035. szeptember 30.,
 - Hitel kamata: 3 hónapos BUBOR + 1,75 %,
 - Kezelési költség: 0,25 %,
 - Rendelkezésre tartási jutalék: 0,10 %,
 - Szerződéskötési díj (egyszeri díj): 0,15%
 - Hitel biztosítéka: az Önkormányzat mindenkori költségvetése és keretbiztosítéki jelzálogjog a módosításokkal 2013. december 23-án egységes szerkezetbe foglalt Jelzálogszerződés alapján, Óvadék alapítása a helyi adó (iparüzési adó, építményadó) fogadására szolgáló fizetési számlákra, valamint az Ügyfél fizetési számlájára a jelen Kölcsönszerződés mellékleteként megkötött Óvadéki szerződés szerint.

2. a fejlesztési hitelcél az alábbi:

Hitelcél	összeg ezer Ft-ban
Orosháza-Gyopárosfürdő Termál - és Élményszálló tetőhéjazatának cseréje	190.000

3. kötelezettséget vállal arra, hogy a hitel futamidejének időtartama alatt a folyósított hitel törlesztő összegét és járulékát, valamint, hogy a hitel céljaként szereplő beruházást annak megvalósulásáig a mindenkori költségvetésbe betervezi és biztosítja.

4. nyilatkozik, hogy a hitel megfelel a tervezett futamidő alatt a jogszabályi előírásoknak/korlátozásoknak.
5. nyilatkozik, hogy az Önkormányzat a hitelcélrt érintő beruházás esetében ÁFA visszaigénylésre jogosult.
6. felhatalmazza Polgármestert a hitelhez kapcsolódó kormányzati engedély benyújtására.

Végrehajtásért felelős:

Dávid Zoltán polgármester 1.) a hitelszerződés aláírásáért és hitel lehívásáért, kormányzati engedély benyújtásáért,
2.) a megkötött hitelszerződés Képviselő-testület általi tájékoztatásáért
Godár Andrea osztályvezető a költségvetésbe történő betervezéséért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2023. 10. 13.


Dávid Zoltán
polgármester



ISMERTETŐ MŰSZAKI LEÍRÁS

Az 5904 Orosháza, Fasor u. 3. (hrsz.: 7840/3) alatti telken álló
Orosháza-Gyopárosfürdő Termál -és Élményszálló
Élményszálló épületrész tetőhéjazat cseréjének előzetes koncepciójához.

I. Tervezési előzmények, alapadatok:

A felújítással érintett épület Orosháza Gyopárosfürdő területén, a Fasor utcán helyezkedik el. A tervezéssel érintett komplexum élményszálló épületrésze több éve nem üzemel, mivel egy korábbi szakértői vélemény veszélyesnek ítélte a tetőszerkezetet. Az idei évben (2023. szeptember) kerestek meg bennünket mivel szeretnék a fürdőt újranyitni, hogy készítsünk egy olyan gazdaságos, hosszútávon fenntartható kialakítást, ami lehetővé teszi az épületrész újbóli üzemelését, ami hiánypótló lesz újra a környéken.

A felkérést elfogadva helyszíni szemlét tartottunk, ahol a takart szerkezetek miatt, csak a korábbi tervekben és helyszínen szabad szemmel kivehető károsodásokból (jellemzően felületi) kellett kiinduljunk. Álláspontunk szerint kétséget kizáróan csak a tetőhéjazat és mindennemű szerkezetet takaró belső burkolat elbontását követően lehet megállapítani, hogy kell-e és ha igen melyik szerkezeti elemet cserélni, javítani.

II. Jelenlegi állapot:

A korábbi tervekben kiolvasható az épület szerkezeti rendszere, méretei, és a tetőhéjazat rétegezésének felépítése. A kis hajlásszögű (11°) tetőszerkezet fő terheit 160x1500 mm keresztmetszetű rétegragasztott fa főtartók továbbítják a vasbeton pillérekre. A tető szálas hőszigeteléssel szigetelt, fedését trapézlemez és síklemez adja, melyeket helyenként polikarbonát felülvilágítók váltanak ki. Utóbbi alátámasztását 80x200 szarufák és 80x250 gyalult szelemenek biztosítják. A fedés terheit 200x250 mm fűrészelt fa szelemenek továbbítják a főtartókra.

Egyes főtartók közötti szakaszokon elektromos és gépészeti berendezések találhatók, amit lambéria burkolat takar. A friss levegő a rétegragasztott tartón fűt kisebb lyukakon át jut a fürdőtérbe. Ezen gépészeti berendezéseket alulról deszkaborítás takarja, mely a beázások, vagy páralecsapódások, ... következtében jelentős felületen sérült.

Áttanulmányoztuk a fedés cseréjére vonatkozóan a korábbi építési engedélyes anyagot és ép. eng. határozatot, ami alapján megtaláltuk medencetér befogadóképességét, így szerencsésnek mondható a helyzet, hogy 300 fő alatti (a beltéri „élménymedencék tekintetében a fürdő terhelésszámításában szereplő érték 187 fő). Ezáltal tágabb lehetőségeink nyíltak a megfelelő koncepció kialakítására.

III. Javaslat műszaki bemutatása:

Az épület belső teréből kell kezdeni a feltárást, addig is a jelentősebb beázást elkerülhetjük. Itt minden lambéria burkolatot, párazáró fóliát, szigetelést, amit belső oldalról el lehet érni, el kell távolítani, figyelemmel a belső tér védelmére, főként a medencetér jó állapotának megőrzésére.

Ebben a fázisban a villamos és gépészeti szerelvényeket, ideiglenesen rögzíteni kell a fióktartókra vagy főtartókra, természetesen ellenőrizve, hogy azok állapota alkalmas-e arra, hogy megmaradjanak.

Ezt követően a külső vegyes anyagú héjazat elbontásával kell folytatni, közben folyamatosan ellenőrizve a tartoszerkezeti elemek állapotát, és a szükséges helyeken beavatkozásokat el kell végezni.

Majd a szerkezet szükséges mértékű (szakértő újbóli véleménye és annak alapján kialakított megoldási javaslat alapján megvalósítani.

Ha fentiek alapján a szerkezet már kétséget kizáróan alkalmas a további feladatát ellátni, készíthető az új héjazatként is szolgáló egyhéjú fedés. Az elképzelésünk szerint Kingspan X-dec tető készül PVC fedésszel. Ezzel minden pára- és hőtechnikai, valamint vízszigetelési elvárást tudunk oly módon teljesíteni, hogy az hosszútávon egy működőképes létesítményt eredményezzen. Természetesen kiegészítve olyan bádigos részekkel, ami a csatlakozó épületek, külső vízelvezetések, ... miatt még szükséges.

Végül a belső gipszkartonos elburkolások, bejavítások, illetve a gépészeti és villamos szerelvények végleges esztétikus módon való rögzítése, új világítási szerelvények elhelyezése következik.

Fentiek elkészülte után az épület fogadhatja újra a látogatókat.

IV. Megjegyzések:

Jelen terv a tervezett megoldások koncepcionális bemutatását tartalmazza.

A dokumentáció NEM KIVITELI TERV, így ez alapján semminemű kivitelezési munka nem végezhető. Csak az általunk elkészített részletes építész és szakági kiviteli tervek esetén vállalunk a tervezett megoldásokért felelősséget.

A tervtől eltérni csak a tervező engedélyével szabad.

Az építmény felújítása során a mechanikai ellenállás és stabilitás, a tűzbiztonság, a higiénia egészség és környezetvédelem, a használati biztonság, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és a hővédelem követelményeit a vonatkozó nemzeti szabványok alkalmazásával kell teljesíteni. A vonatkozó szabványok előírásait be kell tartani a tervezett műszaki megoldások megvalósítására irányuló munkavégzés teljes folyamatában.

Az építési munkát csak részletes és teljes körű kiviteli terv megléte után lehet elkezdeni. Az építési munkákat csak felelős műszaki vezető és műszaki ellenőr részvételével szabad végezni. Beépíteni csak érvényes megfelelő teljesítménynyilatkozáttal, ÉMI engedéllyel, rendelkező építési anyagokat lehet beépíteni, melyet beépítés előtt műszaki ellenőrnek be kell mutatni, az építési naplóba fel kell tölteni.

Békéscsaba, 2023. szeptember hó.

Molnár Zoltán Gyula
É 04-0266
okl. építészmérnök, okl. településmérnök



MLR Studio Tervező és Lebonyolító Kft.
5600 Békéscsaba, Andrássy út 32. III./25.
tel.: +36-66-746-966
www.mlrstudio.hu

ügyvezető: Molnár Zoltán Gyula
mobil: +36-20-498-6968
e-mail: mlrstudiokft@gmail.com

cégjegyzékszám: 04-09-010534

számlaszám: 10402609-50526580-54521006

adószám: 23156126-2-04

készítette: Molnár Zoltán Gyula

kelt: Békéscsaba, 2023. szeptember

Orosháza-Gyopárosfürdő Termál -és Élmenyfürdő tetőhéjazatának cseréje

ELŐZETES KONCEPCIÓ

5904 Orosháza, Fasor u. 3 (hrsz.: 7840/3)

TERVEZŐI FAJLAGOS KÖLTSÉGBECSLÉS

#	megnevezés	menny.	egység	nettó egységár	összesen
Főépület					
1.	Tetőszerkezet bontása főtartók meghagyásával	1425 m2		25 000	35 625 000
2.	Ragasztott fa tartók javítása	414 fm		25 000	10 350 000
3.	Acél kapcsolatok javítása	1 klt.		2 000 000	2 000 000
4.	Teljes értékű fedés készítése (könnyűszerkezetes)	1 425 m2		72 000	102 600 000
5.	Villamos és épületgépészeti berendezések részleges le-és felszerelése	1 klt.		5 000 000	5 000 000
6.	Állványozás	1 klt.		10 000 000	10 000 000
7.	Csatlakozó bádigos szerkezetek cseréje	1 klt.		1 400 000	1 400 000
8.	Új világítótestek beépítése	1 klt.		2 500 000	2 500 000
9.	Gipszkartonozás az oldalfalon és a pillérek környezetében	70 m2		33 000	2 310 000
összesen (nettó Ft):					171 785 000
tartalékkeret:				10%	17 178 500
ÁFA vetítési alap:					188 963 500
ÁFA:				27%	51 020 145
ÖSSZESEN (Bruttó Ft):					239 983 645

Békéscsaba, 2023. szeptember hó

Molnár Zoltán Gyula

É 04-0266 okl. építészmérnök

